

Revision Nutzungsplanung

Fassung für die öffentliche Auf-  
lage, Anhörung und Vorprüfung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

**Auftraggeber**

Gemeinde Thalwil

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind, Nadja Colombini

**Titelbild**

Orthofoto [map.geo.admin.ch](http://map.geo.admin.ch)



## Inhalt

|          |                                                                                       |           |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG</b>                                                                     | <b>5</b>  |
| 1.1      | Anlass                                                                                | 5         |
| 1.2      | Legislaturziele                                                                       | 7         |
| 1.3      | Bevölkerungsbefragung                                                                 | 8         |
| 1.4      | Entwicklungskonzept                                                                   | 9         |
| 1.5      | Themenschwerpunkte der Revision                                                       | 10        |
| 1.6      | Ablauf der Revision                                                                   | 12        |
| 1.7      | Anhörung und öffentliche Auflage                                                      | 13        |
| 1.8      | Berichtinhalt                                                                         | 13        |
| <b>2</b> | <b>PLANERISCHE GRUNDLAGEN</b>                                                         | <b>14</b> |
| 2.1      | Nationale Planungsinstrumente                                                         | 15        |
| 2.2      | Kantonale Planungsinstrumente                                                         | 19        |
| 2.3      | Regionale Planungsinstrumente                                                         | 21        |
| 2.4      | Kantonale Inventare                                                                   | 25        |
| 2.5      | Kommunale Vorgaben                                                                    | 28        |
| <b>3</b> | <b>ANALYSE</b>                                                                        | <b>30</b> |
| 3.1      | Siedlungsentwicklung                                                                  | 30        |
| 3.2      | Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte                                              | 30        |
| 3.3      | Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr                                               | 32        |
| 3.4      | Bauzonenentwicklung                                                                   | 33        |
| 3.5      | Ausbaugrad und Geschossflächenreserven                                                | 34        |
|          | <b>THEMENSCHWERPUNKTE DER NUTZUNGSPLANUNGS-<br/>REVISION UND UMSETZUNG IN DER BZO</b> | <b>37</b> |
| <b>4</b> | <b>KLIMAANGEPASSTE UMGEBUNGSGESTALTUNG</b>                                            | <b>37</b> |
| 4.1      | Worum geht es?                                                                        | 37        |
| 4.2      | Hintergrundinformationen und Analysen                                                 | 38        |
| 4.3      | Änderungen in der BZO                                                                 | 40        |
| <b>5</b> | <b>ZWEIGESCHOSSIGE WOHNZONEN</b>                                                      | <b>46</b> |
| 5.1      | Worum geht es?                                                                        | 46        |
| 5.2      | Änderungen in der BZO                                                                 | 46        |
| <b>6</b> | <b>SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DREI- UND<br/>VIERGESCHOSSIGE ZONEN</b>                  | <b>48</b> |
| 6.1      | Worum geht es?                                                                        | 48        |
| 6.2      | Änderungen in der BZO                                                                 | 49        |
| <b>7</b> | <b>NEUE QUARTIERERHALTUNGSZONEN</b>                                                   | <b>54</b> |
| 7.1      | Worum geht es?                                                                        | 54        |
| 7.2      | Quartiererhaltungszone Mythenstrasse<br>Änderungen in der BZO                         | 55        |
| 7.3      | Quartiererhaltungszone Mythenstrasse<br>Änderungen im Zonenplan                       | 56        |
| 7.4      | Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse<br>Änderungen in der BZO                         | 56        |
| 7.5      | Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse<br>Änderungen im Zonenplan                       | 58        |
| <b>8</b> | <b>ZENTRUMSZONE</b>                                                                   | <b>59</b> |
| 8.1      | Worum geht es?                                                                        | 59        |
| 8.2      | Änderungen in der BZO                                                                 | 60        |

|           |                                                |           |
|-----------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>9</b>  | <b>GESTALTUNGSPLANPFLICHTGEBIET GATTIKON</b>   | <b>63</b> |
| 9.1       | Worum geht es?                                 | 63        |
| 9.2       | Änderungen in der BZO                          | 64        |
| 9.3       | Änderungen im Zonenplan                        | 65        |
| <b>10</b> | <b>WEITERE ÄNDERUNGEN IN DER BZO</b>           | <b>66</b> |
| 10.1      | IVHB                                           | 66        |
| 10.2      | Dachgestaltung                                 | 69        |
| 10.3      | Parkierung                                     | 71        |
| 10.4      | Weitere Erläuterungen zu Änderungen in der BZO | 73        |
| <b>11</b> | <b>WEITERE ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN</b>         | <b>78</b> |
| <b>12</b> | <b>ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG</b>                 | <b>84</b> |
| 12.1      | Kantonale Vorprüfung                           | 84        |
| 12.2      | Anhörung                                       | 84        |
| 12.3      | Ergebnis der öffentlichen Auflage              | 84        |
|           | <b>BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV</b>      | <b>85</b> |
| <b>13</b> | <b>AUSWIRKUNGEN</b>                            | <b>85</b> |
| 13.1      | Gemeindeentwicklung                            | 85        |
| 13.2      | Umwelt                                         | 87        |
| 13.3      | Finanzen                                       | 90        |
| 13.4      | Berücksichtigung der Richtplanvorgaben         | 92        |
| <b>14</b> | <b>FAZIT</b>                                   | <b>93</b> |
| <b>15</b> | <b>GLOSSAR</b>                                 | <b>94</b> |

## Beilagen

Beilage 1: Arbeitspapier zur Betriebs- und Beschäftigungsstruktur  
 Beilage 2: Arbeitspapier Sonderbauvorschriften  
 Beilage 3: Arbeitspapier Nachweis und Überprüfung bauliche Dichte  
 Beilage 4: Arbeitspapier zu potenziellen Quartiererhaltungszonen

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Anlass

### Bauen auf der «grünen Wiese»

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) differenziert das Gemeindegebiet in Bauzonen und Nichtbauzonen und regelt, wie die Grundstücke genutzt werden dürfen. Vor 40 Jahren, als der Grundstein der BZO gelegt wurde, stand das Bauen auf der «grünen Wiese» im Vordergrund. Heute sind jedoch kaum mehr unüberbaute Grundstücke vorhanden. Kernthema der künftigen Gemeindeentwicklung ist daher die Siedlungsentwicklung nach Innen.

### Siedlungserneuerung

Zahlreiche Gebäude auf dem Gemeindegebiet wurden in der Hochkonjunktur in den 60er bis 80er Jahren erstellt. Dieser Gebäudebestand macht rund 25% aller Bauten aus. Hier stellt sich bei vielen Grundeigentümerschaften die Frage nach einer Sanierung oder einem Ersatzneubau.

In den Wohnzonen und Mischzonen sind gemäss der kantonalen Statistik auf den bereits überbauten Grundstücken noch rund 340'000 m<sup>2</sup> Geschossflächen vorhanden. Diese liegen jedoch zum Teil im peripheren Siedlungsgebiet, an Hanglagen und den ehemaligen Einfamilienhausquartieren, wo sich ein Erneuerungsprozess einstellt. Hinzu kommen rund 60'000 m<sup>2</sup> Geschossflächenreserven auf den heute unüberbauten Grundstücken. Dieses theoretische Flächenpotenzial stünde zur Verfügung, wenn alle Grundstücke gemäss den Regelungen der BZO voll ausgenützt würden. Die total 400'000 m<sup>2</sup> Flächenreserven ergeben ein theoretisches Bevölkerungspotenzial von rund 8'000 zusätzlichen Personen, welche in Thalwil leben können.

### Kernthema der Gemeindeentwicklung

Die Gemeinde strebt ein moderates Bevölkerungswachstum in der Grössenordnung von 1 % pro Jahr an. Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage besteht kein Anlass, das Nutzungspotenzial der BZO grundlegend zu erhöhen. Hingegen sind die Bauvorschriften auf eine qualitätsvolle Siedlungserneuerung und die Sicherstellung einer hohen Umgebungs- und Freiraumqualität in den Quartieren auszurichten.

### Revision BZO

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Thalwil stammt in ihren Grundzügen aus dem Jahr 1984. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen vorgenommen, zuletzt im Jahr 2024. Im Laufe dieser Zeit haben sich die planerischen Rahmenbedingungen geändert. Der kantonale und der regionale Richtplan wurden auf der Grundlage des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes überarbeitet. Zudem wurden das kantonale Planungs- und Baugesetz und die dazugehörenden Verordnungen in verschiedenen Punkten geändert (u.a. neue Messweisen).

Die Gemeinde Thalwil ist in der Ausgestaltung der Ortsplanungsrevision nicht frei. Zu beachten sind zahlreiche Rahmenbedingungen. Insbesondere der kantonale und regionale Richtplan enthalten viele Festlegungen, welche die Gemeinde zu beachten hat.

### Vorbereitungsarbeiten

Mit den Vorbereitungsarbeiten wurde 2022 gestartet. Insbesondere hat der Gemeinderat in den Legislaturzielen seine politische Grundhaltung zur Gemeindeentwicklung definiert. Im Rahmen einer Standortbestimmung wurde die Bevölkerung zur Zufriedenheit mit der Wohn- und Lebensqualität, dem Freiraumangebot und zur Erschliessungssituation in Thalwil befragt.

Aufbauend auf dem kommunalen Richtplan wurde zudem ein Entwicklungskonzept Städtebau und Freiraum erarbeitet. Die darin definierten Handlungsfelder dienen als konzeptionelle Grundlage dieser Revision. Überdies werden die in den letzten Jahren erkannten Vollzugsprobleme der rechtsgültigen BZO behoben.

### Planungsinstrumente, die geändert werden

Die folgenden Planungsinstrumente sind Bestandteil der Revision und werden der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung beantragt:

- Zonenplan 1:5'000 (nur bezeichnete Änderungen)
- Ergänzungsplan Zentrumszone (neu)
- Kernzonenplan Oberdorf – Platte – Isisbühl (nur Änderung Perimeter Kernzone)
- BZO

Die Kernzonenbestimmungen werden lediglich punktuell angepasst, da die Bauvorschriften zusammen mit den Kernzonenplänen zuletzt im Jahr 2019 grundlegend überarbeitet wurden.

Die Änderungen, die Gegenstand der Revision und damit des Antrags des Gemeinderats an die Stimmbevölkerung sind, sind in diesen Planungsinstrumenten entsprechend gekennzeichnet.

### Nicht Gegenstand der Revision

Nicht Gegenstand dieser Revision sind:

- Die Kernzonenpläne (Ausnahme Perimeter im Kernzonenplan Oberdorf – Platte – Isisbühl)
- Die Waldabstandslinienpläne
- Die Gewässerräume
- Die Kleinsiedlungen

Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) definiert im Rahmen einer laufenden Revision des regionalen Richtplans zudem die Anforderungen zum Bauen im Uferbereich des Zürichsees. Die Delegiertenversammlung der ZPZ hat diese Änderungen am 24. Juli 2024 festgesetzt. Die kantonale Genehmigung ist noch ausstehend. Diese behördenverbindlichen Vorgaben sind im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision in der BZO umzusetzen.

Aktuell legt der Kanton die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Kleinsiedlungen (Weiler) neu fest. Bis die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen rechtskräftig sind, dürfte es noch 1 bis 2 Jahre dauern. Die Kleinsiedlung Sihlhalden wird daher von der Revision ausgeklammert.

Die Kernzonenpläne sind grundsätzlich nicht Gegenstand der vorliegenden Revision, mit Ausnahme des Kernzonenplan Oberdorf – Platte – Isisbühl. Basierend auf den im kommunalen Richtplan ausformulierten Handlungsanweisungen wird das Grundstück Kat.-Nr. 10132 neu der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen.

## 1.2 Legislaturziele

### Legislaturziele 2022 bis 2026

Der Gemeinderat Thalwil strebt ein moderates Wachstum in der Grössenordnung von rund 1 % pro Jahr an. Als Grundlage für die laufende Revision hat er die folgenden politischen Ziele definiert:

*Die Gemeinde Thalwil pflegt eine vorbildliche qualitätsvolle bauliche und freiräumliche Weiterentwicklung basierend auf ihrer hervorragenden Verkehrserschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.*

- *Die Aussen- und Freiräume sind attraktiv und naturnah sowie versickerungsfähig.*
- *Hochbauten werden mit Rücksicht auf die lokale Identität und abgestimmt auf die Klimaentwicklung gesetzt.*
- *Das Zentrum wirkt städtisch und weist einen hohen Mix an Geschäften auf.*
- *Der autoarme Wohnraum in den Quartieren zeichnet sich aus durch Ruhe, viel Grün und wenig Versiegelungen.*
- *In den Gewerbezonnen sind innovative, neuartige und moderne Arbeitswelten und Mischnutzungen möglich.*
- *Die Energieversorgung richtet sich auf die Ziele von Netto-0 aus.*
- *Der Prozess zur Erarbeitung der neuen Bau- und Zonenordnung findet in einem offenen Diskurs statt und wird in unterschiedlichen koordinierten Abläufen in funktionalen Räumen und mittels modernen und digital gestützten Beteiligungsinstrumenten geführt.*
- *Die Bau- und Zonenordnung wird mit grosser Mehrheit von der Bevölkerung an der Urne festgesetzt.*

### Folgerungen für die Revision

Die politischen Ziele fanden Eingang in diese Revision (siehe Beilagebericht Berücksichtigung der politischen Handlungsfelder im Rahmen der BZO). Der Einbezug der Bevölkerung ist für die Erlangung einer mehrheitsfähigen Revisionsvorlage sehr wichtig. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind daher mehrere Veranstaltungen vorgesehen, an der die Bevölkerung ihre Meinung in den Planungsprozess einbringen kann.

## 1.3 Bevölkerungsbefragung

### Online Mitwirkung Sommer 2023

Im Sommer 2023 wurde zum Start der Überarbeitung der BZO eine Onlineumfrage zur Wohn- und Lebensqualität in Thalwil lanciert. Insgesamt haben fast 1'200 Personen an der Umfrage teilgenommen. Die Rückmeldungen der Bevölkerung fliessen in den Revisionsprozess ein.

### Ergebnisse

Die Entwicklung der Gemeinde Thalwil trifft auf Interesse bei den EinwohnerInnen. Rund die Hälfte der Teilnehmenden der Onlineumfrage beschreibt den Charakter der Gemeinde als eine Mischung zwischen dörflich und städtisch. Ein Grossteil der Befragten bewertet die Wohn- und Lebensqualität in Thalwil als gut bis sehr gut, wobei besonders die Naherholungsgebiete wie der See und der Wald sowie die gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr geschätzt werden.

Die Qualität der Frei- und Grünräume wird innerhalb der Gemeinde unterschiedlich beurteilt. Während das Quartier Gattikon als sehr gut empfunden wird, gibt es im westlichen Siedlungsgebiet und im Zentrum noch Verbesserungsbedarf. Diese Unterschiede spiegeln sich auch in den Meinungen zur Siedlungsentwicklung wider: Während eine moderate Entwicklung begrüsst wird, wird die zunehmende Verdichtung eher kritisch betrachtet.

Das Grundversorgungsangebot wird als gut wahrgenommen, insbesondere in den Bereichen Sport, Spiel sowie Entspannung und Erholung. Verbesserungspotenzial wird jedoch bei kulturellen Angeboten, Erlebnismöglichkeiten, Ausgelmöglichkeiten und der Gastronomie gesehen.

Die Erreichbarkeit und der Komfort zu Fuss sowie mit dem öffentlichen Verkehr werden positiv hervorgehoben. Hingegen werden die Verkehrsmöglichkeiten mit dem Auto als durchschnittlich und vor allem mit dem Velo als verbesserungswürdig eingeschätzt.

### Folgerungen für die Revision

Aus der Bevölkerungsbefragung können folgende Rückschlüsse gezogen werden:

- Es soll eine moderate Entwicklung sichergestellt werden. Daher sind keine pauschalen Aufzonungen vorzusehen.
- In ausgewählten Quartieren sind Anreizsystem zur Schaffung von Quartierfreiräume zu prüfen.
- Der Charakter der unterschiedlichen Wohnquartiere ist zu beachten und die Bauvorschriften sollen auf die Quartiermerkmale ausgerichtet werden.
- Frei- und Grünraumqualitäten sollen beibehalten werden. Im Zentrum werden Verbesserungen angestrebt.

## 1.4 Entwicklungskonzept

### Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau als Grundlage

Die Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil bildet das Entwicklungskonzept «Freiraum und Städtebau». Dieses Konzept gliedert Thalwil in fünf Gebiete mit jeweils vergleichbarem Charakter. Das Konzept enthält folgende Handlungsempfehlungen:

- In Quartieren mit historischen Bauten sowie in Einfamilienhausgebieten soll behutsam weitergebaut und auf grössere Massstabssprünge verzichtet werden.
- Im Zentrum liegt der Fokus auf der Steigerung der Aufenthaltsqualität und der Sicherung von Blickachsen bzw. Sichtbezügen zum See.
- In den Mehrfamilienhausquartieren soll das Weiterbauen im Bestand gefördert und die Freiraumqualitäten gewahrt werden.
- Grün- und Aufenthaltsflächen sollen in allen Quartieren erhalten bleiben, während die Vorzonen auf Privatgrund bewusster zu gestalten sind. Zudem soll die Biodiversität im Siedlungsgebiet gefördert und Teile der Umgebung ökologisch aufgewertet werden. Ein besonderes Augenmerk gilt der Terraingestaltung: Neubauten sollen harmonisch in das Gelände integriert werden.

Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau

Quelle: EG Raumentwicklung GmbH

#### Legende

- Promenaden und Terrassen als attraktive öffentliche Räume gestalten (Aufenthaltsmöglichkeiten, Beschattung, Ausblicke)
- Ausblicke und Durchblicke gewährleisten
- Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion der Siedlungsfreiräume sichern, ggf. erhöhen
- Strasseräume multifunktional gestalten (Bepflanzung und Entsiegelung für Hitzeminderung und Biodiversität)
- Natur- und Siedlungsfreiräume vernetzen (Räuhge / lineare Elemente)
- Fuss-/Veloverbindung attraktiv gestalten, Komfort und Aufenthaltsqualität gewährleisten
- Bauen in historischem Kontext, prägende Elemente erhalten, neue Elemente beziehungsweise einordnen
- Siedlungserneuerung unter Wahrung der Kleinteiligkeit, Gärten und topografischen Verhältnissen
- Verdichtung in grösseren Strukturen unter Wahrung der Freiraumqualitäten/-bezüge
- Zentrumsgebiet aufwerten, d.h. Aufenthalts- und Gestaltungsqualität verbessern, Durchblicke sichern
- Arbeitsplatzgebiet aufwerten und partnerschaftlich im Markt positionieren (gezielte Vermietung/Vermarkung)
- Städtebaulich sensible Orte bewusst gestalten (Stellung Fassaden / Raumbildung / Vorplätze)
- Inventarisierte Naturobjekte (Bäume / Gehölze / Park- und Gartenanlagen)



### Folgerungen für die Revision

Aus dem Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau wurden die folgenden Handlungsfelder abgeleitet:

- Die Bestimmungen zur Zentrumszone sind grundlegend zu überprüfen (Durchsicht, Gebäudelängen, Dichteiffer).
- Die BZO ist in Bezug auf eine klimaangepasste und ökologische Siedlungsentwicklung zu überprüfen.

- Die BZO in den kleinteiligen Wohnquartieren am Hang soll auf eine offene Bauweise ausgerichtet werden und Gebäude sollen schonungsvoll in das Terrain integriert werden.
- Die Abgrenzungen und Bestimmungen zu den Kernzonen sind zu überprüfen. Für ältere Quartiere im historischen Kontext sind spezielle Regelungen zu prüfen (z.B. neue Quartiererhaltungszone/ Grundmasse anpassen).
- Ein Anreizsystem zur qualitätsvollen Verdichtung der Mehrfamilienhausquartiere ist zu prüfen.

## 1.5 Themenschwerpunkte der Revision

### Sechs Themenschwerpunkte

Die vorliegende Revision besitzt sechs Themenschwerpunkte, welche die von der Hochbaukommission am 28. September 2023 definierten Themenblöcke spiegeln. Nachfolgend sind die Themenschwerpunkte zusammengefasst:

#### Themenschwerpunkt 1: Klimaangepasste Umgebungs- gestaltung

Durchgrünte Quartiere sind für die Wohn- und Lebensqualität in Thalwil wichtig. Grünräume gewinnen auch im Zusammenhang mit der zunehmenden Hitzebelastung durch den fortschreitenden Klimawandel an Bedeutung. Sie wirken der Überhitzung des Wohnumfelds entgegen und helfen, die Abflussmengen bei Starkniederschlägen zu reduzieren. Daher sollen bestehende Grünflächen auch im Rahmen der Siedlungserneuerung und Verdichtung gesichert werden und wo möglich neue Grünflächen entstehen.

Der neue § 238a im Planungs- und Baugesetz (PBG) verlangt, dass im Baubewilligungsverfahren Massnahmen umgesetzt werden, die zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Die allgemeinen Vorgaben im PBG werden in der BZO präzisiert, um den Vollzug zu erleichtern. Die Durchgrünung der Umgebungsflächen ist eine verhältnismässige Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Überdies werden neue Regelungen für den Baumerhalt, zur Baumförderung und zu den Vorgärten eingeführt.

#### Themenschwerpunkt 2: Zweigeschossige Wohnzonen

In den kleinteiligen Wohngebieten am Hang stellt sich zunehmend eine andere Massstäblichkeit ein. Ältere Einfamilienhäuser werden durch kleine Mehrfamilienhäuser ersetzt. Sie unterscheiden sich in Bezug auf den architektonischen Ausdruck vom bebauten Umfeld. Privatgärten werden durch pflegeleichte Umgebungsflächen ersetzt. Der Baumbestand verschwindet zugunsten von Parkplätzen.

In diesen Wohnzonen soll weiterhin ein hoher Freiheitsgrad in der Ausarbeitung von Bauvorhaben gelten. Die Bauvorschriften werden dahingehend angepasst, dass mehr Spielraum in der Nutzung der Geschosse besteht. Heute wird das Wohnen im Untergeschoss ökonomisch erzwungen, da diese Nutzflächen nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden müssen. Die neue BZO fördert das



Wohnen in den Obergeschossen und stellt sicher, dass Vorgärten erhalten und die Umgebung begrünt werden muss.

**Themenschwerpunkt 3:  
Sonderbauvorschriften für drei-  
und viergeschossige Zonen**

Viele Mehrfamilienhäuser kommen in eine Erneuerungsphase. Mit dem Abbruch und Neubau verschwindet bezahlbarer Wohnraum. Über die Jahre gewachsene Baumbestände und Bepflanzungen kommen unter Druck.

Bereits die heutige BZO kennt Sonderbauvorschriften, mit denen der effiziente Wohnungsbau gefördert wird. Auf diesen Bestimmungen wird aufgebaut. Die neuen Sonderbauvorschriften erleichtern das «Weiterbauen im Bestand». Mehrfamilienhäuser sollen einfacher um zusätzliche Geschosse aufgestockt und erweitert werden können. Das Weiterbauen im Bestand wird gefördert, um nachhaltige Verdichtung zu ermöglichen und Ressourcen zu schonen.

Die Sonderbauvorschriften schaffen ein Anreizsystem, damit aufenthaltsfreundliche Quartierfreiräumen entstehen. Gemeinnützige Bauträger profitieren dabei von einem erhöhten Ausnützungsbonus, der zusätzliche Anreize für die Schaffung erschwinglicher Wohnungen bietet.

**Themenschwerpunkt 4:  
Neue Quartiererhaltungszonen**

Die Wohngebiete im historischen Kontext umfassen die Ortsbilder von übergeordneter Bedeutung, die Kernzonen und die Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung». Diese Gebiete besitzen bereits heute einen guten Schutz und es gelten strenge Anforderungen an das Bauen. Angrenzend an diese Gebiete befinden sich weitere Quartiere, deren Bauten das Thalwil vor 50 bis 100 Jahren repräsentieren. Für diese Quartiere fehlt heute ein vergleichbarer Schutz.

Im Rahmen der Revision werden zwei neue Quartiererhaltungszonen ausgewiesen – die Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse» sowie die Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse». Quartiererhaltungszonen dienen der Wahrung und Erweiterung von Quartieren, die sich durch eine hohe Siedlungsqualität auszeichnen (§ 50 PBG).

**Themenschwerpunkt 5:  
Zentrumszone**

Das Zentrum von Thalwil ist von regionaler Bedeutung. Die heutigen Bestimmungen ermöglichen es, dass sehr hohe und lange Gebäude realisiert werden können. Dadurch können wichtige Sichtbezüge zum See und zu anderen Merkpunkten von Thalwil verloren gehen.

Die neue BZO trägt dem heutigen Charakter besser Rechnung. Es werden neue Vorgaben zur Gestaltung der Umgebungsflächen, zur publikumsorientierten Nutzung der Erdgeschosse und zur Erhaltung der wichtigen Sichtbezüge vorgeschlagen. Zudem wird ein Mindestgewerbeanteils von 30 % sichergestellt, womit der regionalen Vorgabe zur Erhaltung von Arbeitsplätzen entsprochen wird.

## Themenschwerpunkt 6: Gestaltungsplanpflichtgebiet Gattikon

Thalwil besitzt zwei Arbeitsplatzgebiete (Böni und Gattikon). Im Rahmen der Revision werden unterschiedliche Ziele für die künftige Entwicklung vorgeschlagen. Im Böni sollen weiterhin Arbeitsplätze für das produzierende Gewerbe und für die Dienstleistungsbetriebe gesichert werden. In Gattikon soll Wohnen ermöglicht werden, wobei diesbezüglich hohe gestalterische Anforderungen gestellt werden.

Im Rahmen der Revision wird die Gewerbezone Gattikon in die Wohn- und Gewerbezone WG5 (AZ 120 %) umgezont. Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Es wird ein Gewerbeanteil von 30 % festgelegt, während der verbleibende Anteil für Wohnraum, einschliesslich preisgünstigem Wohnraum, vorgesehen ist.

## Weitere Themenfelder der BZO- Revision

Weitere Themen der Revision sind insbesondere:

- Die kantonalen Messweisen und Baubegriffe (IVHB) werden in der BZO übernommen.
- Vorschriften zur Parkierung: Auf Privatgrund müssen in den Gebieten mit einer guten ÖV-Erschliessung künftig weniger Parkplätze erstellt werden.
- Vorschriften zur Dachgestaltung: Die Ausgestaltung der Attikageschosse ist neu abschliessend im übergeordneten Recht geregelt. Die bisher flexible Anordnung der Attikageschosse entfällt.
- Mehrere Anpassungen in der BZO und im Zonenplan sind von technischer Natur und werden aufgrund von Erfahrungen im Vollzug vorgenommen. Die BZO wird grundlegend neu strukturiert.

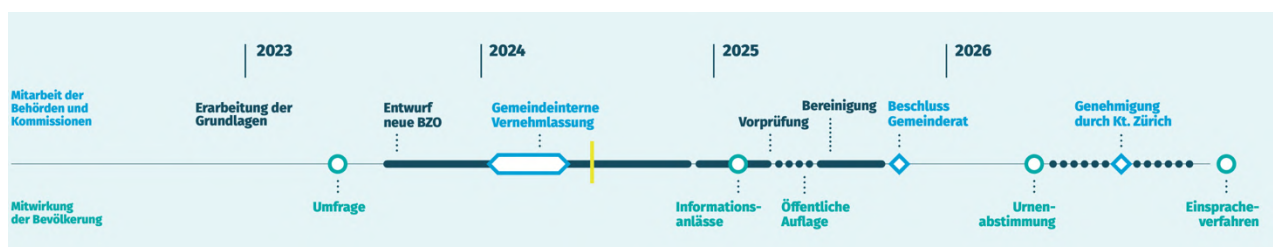
## 1.6 Ablauf der Revision

### Vier Phasen

Die Erarbeitung der Revision der BZO erfolgte in den folgenden vier Phasen:

- Phase A: Grundlagen, Festlegung des Revisionsbedarfs
- Phase B: Entwurf Revisionsvorlage BZO
- Phase C: Mitwirkung und Bereinigung
- Phase D: Festsetzung und Genehmigung

Die nachfolgende Grafik zeigt den Ablauf der Planung.



## 1.7 Anhörung und öffentliche Auflage

### Mitwirkungsverfahren

Die Planungsinstrumente wurden durch den Gemeinderat am 15.4.2025 zuhanden der Anhörung und Mitwirkung gemäss § 7 PBG freigegeben. Die öffentliche Auflage startete am 16.5.2025 und endete am 15.7.2025.

Auftakt der öffentlichen Auflage bildet eine Informationsveranstaltung. Überdies finden zu den Themenschwerpunkten der Revision Quartiersspaziergänge statt.

Während dieser 60-tägigen Auflagefrist können alle Personen zu den bezeichneten Inhalten der Revision Änderungsanträge einreichen.

Gleichzeitig wird die Revision dem Kanton, der Planungsregion Zim-merberg und den Nachbargemeinden zur Stellungnahme unterbrei-tet.

### Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der öffentlichen Auflage, kantonalen Vorprüfung und Anhörung wird ein separater Bericht verfasst. Zu den nicht be-rücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestset-zung an der Gemeindeversammlung entschieden (§ 7 Abs. 3 PBG).

### Negative Vorwirkung

Ab der Publikation der Vorlage gilt die sogenannte negative Vorwir-kung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils die «strengerer» Best-immungen einzuhalten sind.

Von der negativen Vorwirkung ausge-nommen

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG- und ABV-Bestimmungen (Messweisen) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und der dazu gehörenden Verordnungen in der Fassung bis zum 28.2.2017 beurteilt.

Gemeinderatsbeschluss zur negativen Vorwirkung

In den Richtlinien zur Voranwendung der neuen BZO-Bestimmungen ist ersichtlich, welche Vorschriften zu beachten sind (siehe Home-page Gemeinde Thalwil).

## 1.8 Berichtinhalt

### Information für die Genehmi-gungsbehörde

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbe-hörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)

- Richtplan (Art. 8 RPG)
- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Darüber hinaus sind die Nutzungsreserven innerhalb der Bauzonen und ihre haushälterische Nutzung zu thematisieren.

Zudem werden die Änderungen des Zonenplans sowie die wichtigsten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung erläutert.

## 2 PLANERISCHE GRUNDLAGEN

### Planungshierarchie

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Planungshierarchie auf Ebene Bund, Kanton, Region und Gemeinde (nicht abschliessende Aufzählung). Gegenstand der Revision sind insbesondere die BZO und der Zonenplan. Zusätzlich zur BZO sind im übergeordneten Recht zahlreiche Sachverhalte geregelt, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ebenfalls zu beachten sind.

Im Anhang der Besonderen Bauverordnung I (kantonal) sind zudem sämtliche Richtlinien und Normen aufgeführt, die zusätzlich zu den gesetzlichen Vorgaben zu beachten sind.

Die BZO regelt daher nur jene Themen, welche nicht bereits im übergeordneten Recht festgelegt sind und für die das Planungs- und Baugesetz eine kommunale Regelungskompetenz vorsieht.

|          | Gesetze und Verordnungen                                                                                                                                                                                         | Richtpläne                                                               | Konzepte und Sachpläne                                                                        | Inventare                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bund     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Raumplanungsgesetz (RPG)</li> <li>• Raumplanungsverordnung (RPV)</li> <li>• Umweltschutz (z.B. Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG))</li> </ul>                          |                                                                          |                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)</li> <li>• Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)</li> </ul>                                                     |
| Kanton   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planungs- und Baugesetz (PBG)</li> <li>• Allgemeine Bauverordnung (ABV)</li> <li>• Besondere Bauverordnung (BBV I / BBV II)</li> <li>• Energiegesetz (EnerG)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantonaler Richtplan</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantonales Raumordnungskonzept (ROK-ZH)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inventar der schützenswerten Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)</li> <li>• Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung</li> <li>• Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte</li> </ul> |
| Region   |                                                                                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionaler Richtplan</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionales Raumordnungskonzept (RegioROK)</li> </ul> |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Gemeinde | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bau- und Zonenordnung (BZO)</li> <li>• Zonenplan</li> <li>• Kernzonenpläne</li> <li>• Weitere Ergänzungspläne</li> </ul>                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunaler Richtplan</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunales Inventar Natur- und Landschaftsschutz</li> <li>• Inventar schützenswerter Bauten von kommunaler Bedeutung</li> <li>• Fledermaus- und Mauerseglerinventar</li> </ul>                                               |

## 2.1 Nationale Planungsinstrumente

### Übergeordnete Inventare

Folgende übergeordnete nationale Inventare werden als relevant bewertet und im Folgenden beschrieben:

- Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)
- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)
- Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung (TWW)
- Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)

### ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind.

### Folgerungen

In Thalwil sind keine Objekte im ISOS erfasst.

### BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz, die in ihrer natur- und kulturlandschaftlichen Eigenart und mit ihren prägenden Elementen ungeschmälert zu erhalten sind.

Die Gemeinde Thalwil ist Teil des BLN-Gebiets 1307 Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhronenkette und Schwantenau.

Im entsprechenden Objektbeschrieb (BLN-Gebiet 1307) sind für den Bearbeitungsperimeter folgende relevanten Schutzziele enthalten:

*3.1 Die Moränenlandschaft mit ihrem reichen Formenschatz erhalten.*

*3.2 Die natürliche Dynamik der Flusslandschaften von Lorze und Sihl sowie die Urtümlichkeit der nicht erschlossenen Flussabschnitte erhalten.*

*3.3 Die Tropfsteinhöhlen und Quelltuffkomplexe in den Höllgrotten erhalten.*

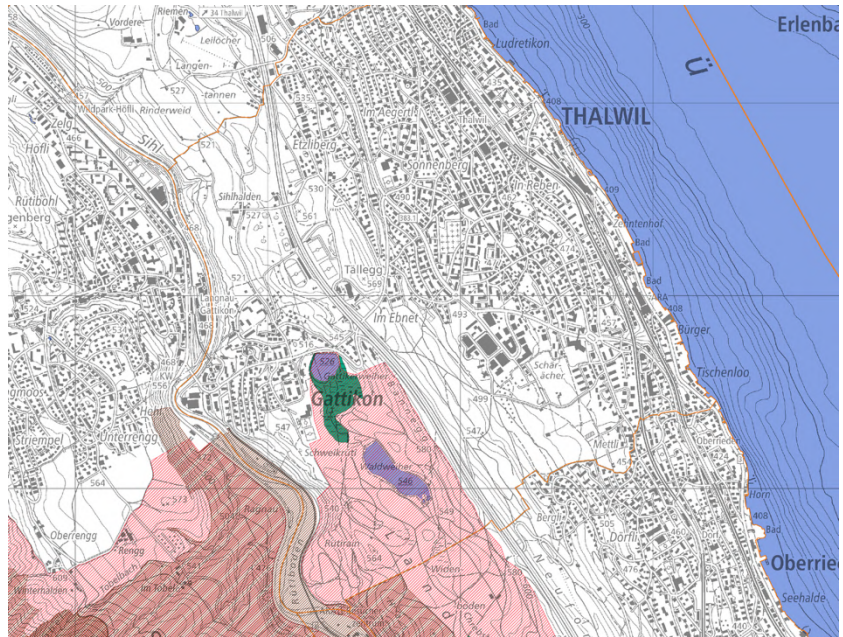
*3.4 Die weitgehend intakte Silhouette des Höhronen mit den zusammenhängenden, teilweise abgeschiedenen und ungestörten Waldgebieten erhalten.*

*3.5 Die Hoch- und Flachmoore sowie die Trockenbiotope in ihrer Qualität, Vernetzung sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.*

*3.6 Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen.*

*3.7 Die Kulturlandschaft mit ihrer charakteristischen Siedlungsstruktur, den landschaftsprägenden und kulturhistorisch bedeutenden Elementen, namentlich auch den landschaftsprägenden historischen Brücken im Lorzentobel, in ihrer Substanz erhalten.*

Ausschnitt BLN Thalwil  
Quelle: map.geo.admin.ch



Folgerungen

Im Rahmen der laufenden Revision sind keine Massnahmen vorgesehen, die Auswirkungen auf das BLN-Gebiet haben.

### **Trockenwiesen und -weiden**

Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden umfasst schweizweit knapp 4'000 schützenswerte Lebensräume auf Trockenwiesen und -weiden.

Folgerungen

In der Gemeinde Thalwil sind keine Standorte inventarisiert.

### **IVS**

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

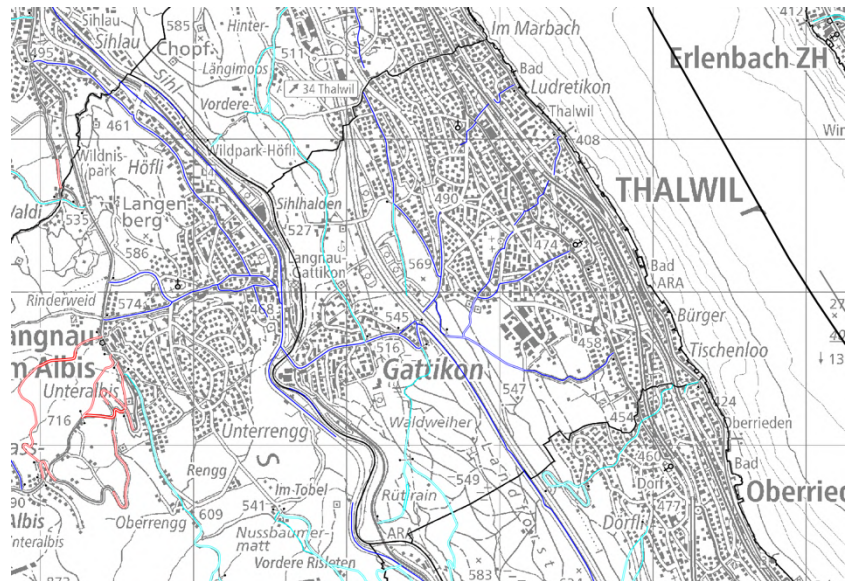
Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet Wege, welche von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen. Zudem umfasst es Wege von nationaler Bedeutung, von welchen nur noch der historische Verlauf sichtbar ist, sowie Wege von regionaler und lokaler Bedeutung.

Strassen und Verkehrswege von lokaler und regionaler Bedeutung

Im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) finden sich Einträge von lokaler und regionaler Bedeutung.



Karte Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS)  
Quelle: GIS ZH



Folgerungen

Im Rahmen der laufenden Revision sind keine Massnahmen vorgesehen, die Auswirkungen auf Strassen und Verkehrswege von lokaler bzw. regionaler Bedeutung haben. Die neuen Regelungen zu den Vorgärten wirken sich positiv auf das Erscheinungsbild der Strassenräume aus.

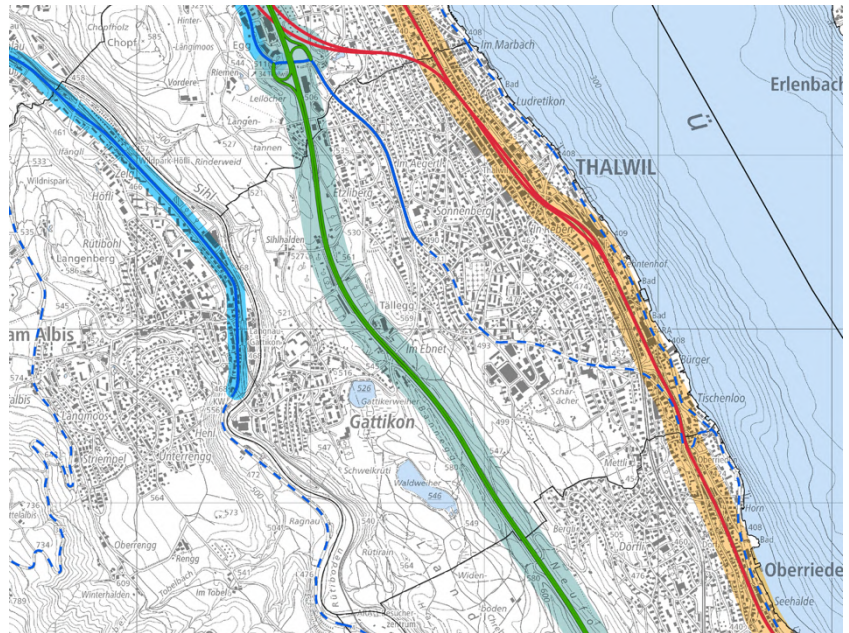
## Störfallvorsorge

Im Rahmen des Vollzugs der Störfallverordnung wurden bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen die angrenzenden Bereiche, in denen die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann, bezeichnet (Konsultationsbereich). Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

In Thalwil ist eine Durchgangsstrasse mit bzw. ohne Kurzberichtspflicht vorhanden. Im westlichen Gemeindegebiet verläuft die Nationalstrasse mit entsprechendem Konsultationsbereich und im östlichen Siedlungsgebiet die störfallrelevante Eisenbahnstrecke mit entsprechendem Konsultationsbereich.

Karte Risikokataster (CRK)  
Quelle: maps.zh.ch

- Nationalstrassen**  
 Nationalstrasse
- Durchgangsstrassen**  
 Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht  
 Durchgangsstrasse ohne Kurzberichtspflicht  
 Andere Strasse mit Kurzberichtspflicht (Unterstellung gemäss Art. 1 Abs. 3 StFV)
- Eisenbahnen**  
 Störfallrelevante Strecken
- Konsultationsbereiche**  
 Konsultationsbereich Betriebe  
 Konsultationsbereich Nationalstrassen  
 Konsultationsbereich Durchgangsstrassen  
 Konsultationsbereich Eisenbahnen



Erläuterung

**Lage und angrenzende Bereiche gemäss Störfallverordnung im Bereich Eisenbahnanlagen (Bundesamt für Verkehr)**

Lage und angrenzender Bereich des störfallrelevanten Eisenbahnnetzes gemäss Störfallverordnung. Die Erstellung neuer Bauten oder Anlagen im angrenzenden Bereich (Konsultationsbereich) kann zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen. Bei Nutzungsplanungen die ganz oder teilweise im angrenzenden Bereich liegen, ist ein Koordinationsverfahren Raumplanung und Störfall durchzuführen.

Prüfung Risikorelevanz

Die Risikorelevanz des Planungsvorhabens ist gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE (2022) zu klären.

Folgerungen

Im Rahmen der laufenden Revision wird die bauliche Dichte in den Konsultationsbereichen nicht erhöht, wodurch sich das Risiko in den im Risikokataster bezeichneten Bereichen nicht erhöht.

**Sachpläne des Bundes**

Eine zweckmässige Raumordnung setzt Planung und Koordination voraus. Die Sachpläne sind für den Bund das wichtigste Planungsinstrument, um seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und mit den Bestrebungen der Kantone harmonisieren zu können. In Thalwil sind der Meilibachtunnel und der Zimmerberg-Basistunnel im Sachplan Infrastruktur Schiene eingetragen.

Folgerungen

Im Rahmen der laufenden Revision sind keine Massnahmen vorgesehen, die Auswirkungen auf die Einträge im Sachplan Infrastruktur Schiene haben.



## 2.2 Kantonale Planungsinstrumente

### Kantonales Raumkonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Handlungsräume im Grossraum Zürich  
Quelle: Richtplan Kanton Zürich  
Stand: 6. Februar 2023



Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Die Gemeinde Thalwil ist überwiegend dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugewiesen. Dies bedeutet, dass eine massvolle Entwicklung erwünscht ist.

Für die urbane Wohnlandschaft ergibt sich damit gemäss kantonalem Richtplan insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

#### **Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision**

Die kantonalen Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet Thalwil, das grossmehrheitlich dem Raumtyp «urbane Wohnlandschaft» zugeteilt ist, wurden im Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau konkretisiert und sind in die Revision eingeflossen.

#### **Kantonaler Richtplan**

Der totalrevidierte kantonale Richtplan wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt und zwischenzeitlich punktuell revidiert. Der Richtplantext und die Richtplankarte, Stand 6. Februar 2023, bilden die aktuellen Unterlagen.

Der kantonale Richtplan bezeichnet das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebiets Bauzonen ausscheiden.

#### **Festlegungen in Thalwil**

Für Thalwil sind folgende kantonalen Richtplanfestlegungen relevant:

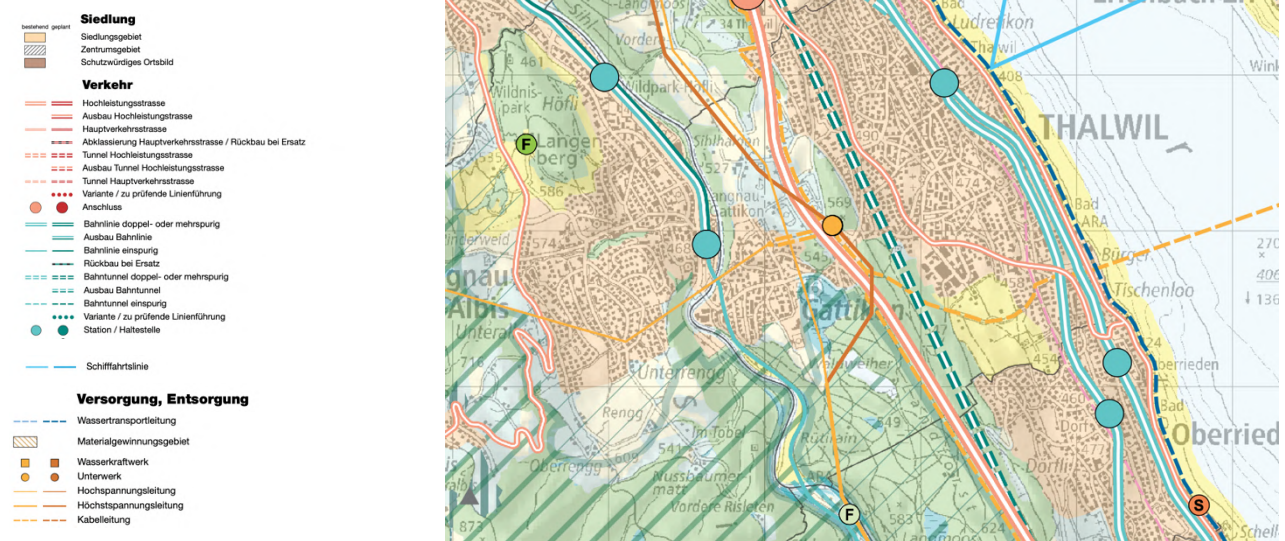
- Versorgungsleitung: Ersatz der bestehenden Hochspannungsleitung durch Höchstspannungsleitung
- Schienenverkehr: Zimmerberg-Basistunnel, Fernverkehr, NEAT-Zubringer Basistunnel Verzweigung Nidelbad (Thalwil)–Litti (Baar), Realisierungshorizont kurz- bis mittelfristig
- Wassertransportleitung: kommunaler Ausbau geplant

#### **Folgerungen**

Das Entwicklungskonzept und die darauf aufbauende Revision ist mit den Richtplanzielen kompatibel. Es sind keine Einzonungen vorgesehen. Das kantonale Siedlungsgebiet bleibt respektiert.

Im Rahmen der laufenden Revision sind keine Massnahmen vorgesehen, die Auswirkungen auf die kantonalen Richtplanfestlegungen haben.

Ausschnitt kantonaler Richtplan  
Quelle: Richtplan Kanton Zürich  
Stand: 6. Februar 2023



## 2.3 Regionale Planungsinstrumente

### Regionaler Richtplan Zimmerberg

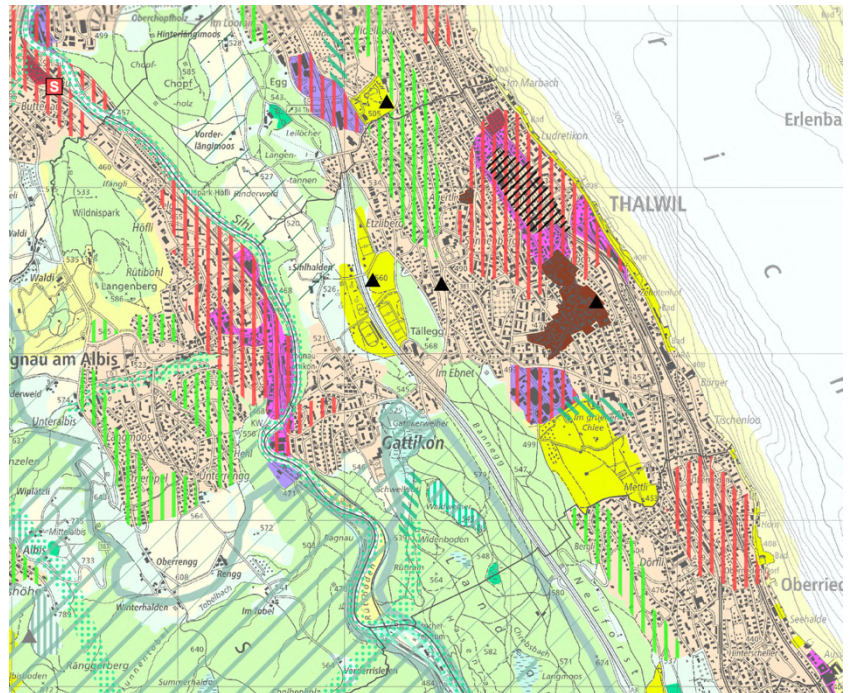
Als konzeptionelle Basis für die Gesamtüberarbeitung des regionalen Richtplans hat die Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) im Jahr 2023 ein regionales Raumordnungskonzept (RegioROK) erarbeitet. Das RegioROK definiert Ziele und Stossrichtungen, insbesondere zu den Themen Siedlung, Landschaft, Mobilität und Verkehr.

Teilrevision 2022

Die Delegiertenversammlung (DV) der ZPZ hat am 12. Dezember 2023 die Teilrevision 2022 des regionalen Richtplans Zimmerberg genehmigt und zur Festsetzung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich verabschiedet.

## Richtplankarte Siedlung und Landschaft

Karte Teilrevision 2022



Regionales Zentrumsgebiet

Die Regionalplanung differenziert die kantonalen Zentrumsgebiete räumlich, funktional und massnahmenorientiert. Dabei gelten folgende Vorgaben für die Gemeinden:

- In den Zentrumsgebieten sind die grossen Anstrengungen der letzten Jahre weiterzuverfolgen und mit hoher Priorität umzusetzen. Die heutigen Zentrumsfunktionen sind zu stärken (zentrale Einrichtungen und Versorgung für die Region, urbane Gestaltung und bauliche Verdichtung; Sicherung und Förderung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen). Die geographische Ausdehnung der Zentren ist weiter zu fördern (Hauptstrassenzüge, Bahnhof-Umfeld, Anbindung der Arbeitsplatz- und Mischgebiete in mittelbarer Umgebung).
- Die Gemeinden sichern in den Zentrumsgebieten nutzungsplanerisch je mind. 20 % der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.
- In der Nutzungsplanung sind Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen, sofern diese ausserhalb eines regionalen Gebietes für verkehrsintensive Nutzung liegen.
- Die Strukturierung der einzelnen Zentrumsgebiete ist mit einem Gebietsrahmenplan (auch Masterplan oder Entwicklungsrichtplan genannt) festzuhalten und mit den geeigneten Instrumenten eigentümergebunden festzulegen.





## Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung

Das Gebiet Böni ist ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung. Gemäss dem regionalen Richtplanteil gelten folgende Vorgaben:

- In der Nutzungsplanung sind Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen.
- In der Nutzungsplanung sind Arbeitsplatzgebiete in der Regel mit Industrie- und Gewerbebezonen umzusetzen. Eine Wohnnutzung darf nicht zugelassen werden.
- Dienstleistungen dürfen zugelassen werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:
  - Öffentliche Verkehrserschliessung
  - Genügend Kapazität zur Erschliessung mit dem Individualverkehr
  - Hinreichende Kapazitätsreserven für Gewerbe

## Folgerungen

Die heutigen BZO-Bestimmungen entsprechend diesen Vorgaben.

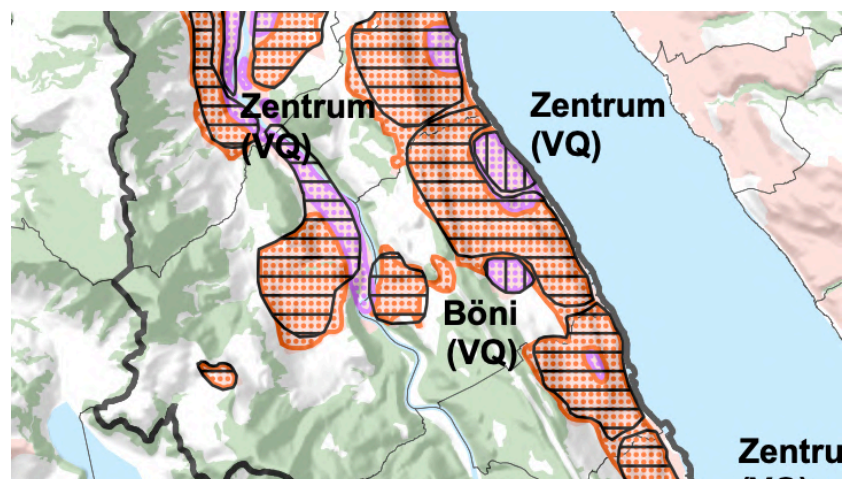
## Strategie für die Entwicklung des Siedlungsgebietes

Die Strategien zur differenzierten Siedlungsentwicklung richten sich an der städtebaulichen Struktur aus.

Im Zentrum von Thalwil und im Gebiet Böni wird ein dichter Stadtkörper angestrebt, der durch qualitätssichernde Verdichtungsmassnahmen gestärkt werden soll. Für das umliegende Siedlungsgebiet sowie für Gattikon steht hingegen der Erhalt eines durchgrünerten Stadtkörpers im Vordergrund.

Quelle: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Stand: 2023

| Regionaler Inhalt                                                                   |                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
|  | Erhaltung                               |
|  | Verdichtung mit Qualitätssicherung (VQ) |
|  | Neuorientierung (NO)                    |
|  | Durchgrünter Stadtkörper                |
|  | Dichter Stadtkörper                     |



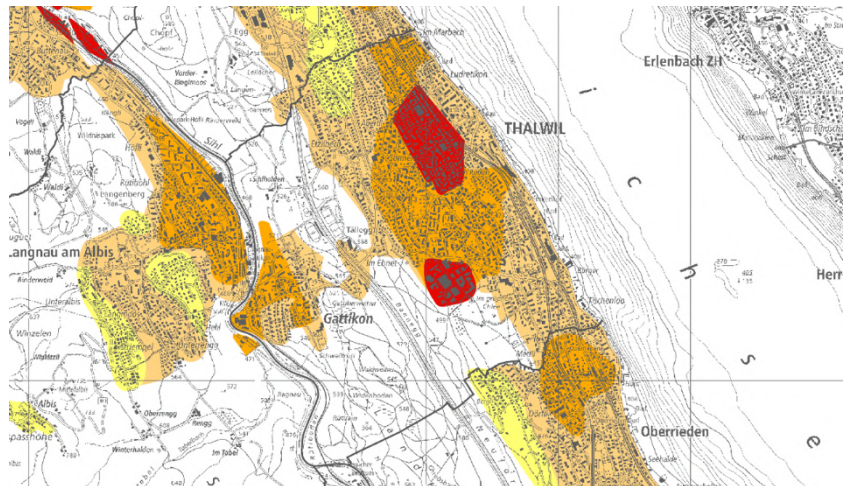
## Anzustrebende bauliche Dichte

Gemäss regionalem Raumordnungskonzept werden die kantonalen Handlungsräume hinsichtlich der angestrebten Dichten mit regionalen Nutzungsdichtestufen differenziert.

Das Siedlungsgebiet von Thalwil weist mehrheitlich eine geringe bis mittlere bauliche Dichte und überdurchschnittliche Lagequalitäten auf. Im Zentrum und im Böni wird eine hohe Nutzungsdichte angestrebt. Gegenüber dem heutigen Bestand ist – mit Ausnahme von Gebieten mit erhaltenswürdigen Strukturen – eine bauliche Verdichtung erwünscht.

Ausschnitt Nutzungsdichte, Dichteziel  
Jahr 2030  
Quelle: Regionaler Richtplan Zimmerberg, Stand: 2023

- Hohe Nutzungsdichte (150 - 300 E+A/ha BZ)
- Mittlere Nutzungsdichte (100 - 150 E+A/ha BZ)
- Geringe Nutzungsdichte (50 - 100 E+A/ha BZ)
- Sehr geringe Nutzungsdichte (< 50 E+A/ha BZ)



## Folgerungen

Zur Einhaltung der regionalen Dichtevorgaben wurde ein separater Beilagebericht verfasst. Die in der rechtskräftigen BZO festgelegten Ausnutzungsziffern sind mit den regionalen Dichtevorgaben kompatibel.

## 2.4 Kantonale Inventare

### Kantonale Inventare

Auf dem Gemeindegebiet Thalwil finden sich in folgenden Inventaren Einträge:

- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)
- Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung
- Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

### KOBI

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausreichende Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen.



## Folgerungen

Die Kernzonenplänen wurden im Jahr 2019 grundlegend überarbeitet. Die Revision wurde durch den Kanton am 29. April 2020 genehmigt.

In Thalwil bestehen zwei Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Es sind das Ortsbild von Platte - Oberdorf - Isisbühl und Aegertli. Beide Ortsbildinventare wurden am 3. Februar 2020 durch den Kanton festgesetzt.

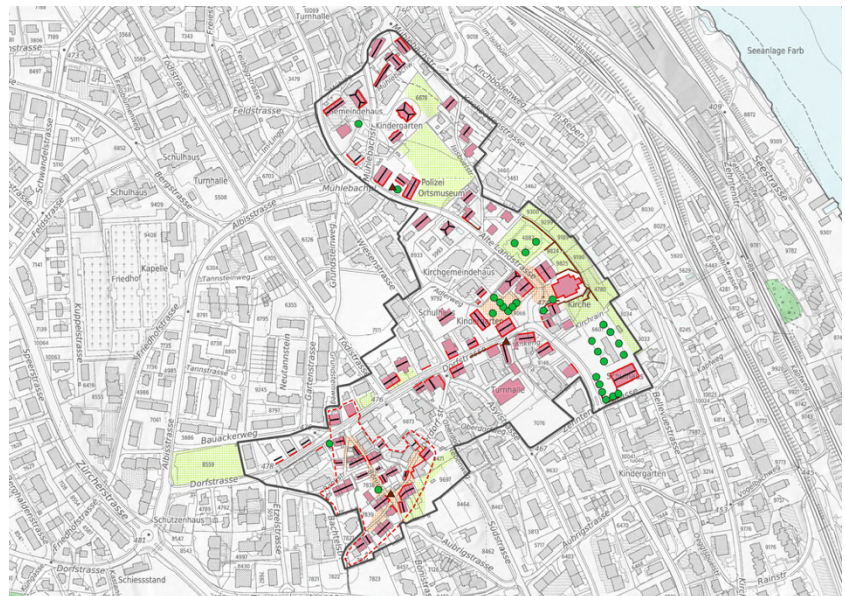
Die Kernzonenpläne sind grundsätzlich von der laufenden Revision ausgeklammert. Allfällige Differenzen zwischen den Kernzonenplänen und den Ortsbildinventaren sind in einer nachgelagerten Teilrevision zu prüfen und zu bereinigen.

Basierend auf den im kommunalen Richtplan ausformulierten Handlungsanweisungen wird das Grundstück Kat.-Nr. 10132 neu der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Daher muss der Kernzonenplan Oberdorf - Platte - Isisbühl technisch bereinigt werden.

## Inventarplan KOBI, Platte - Oberdorf - Isisbühl

Festsetzung vom 3.2.2020

- Ortsbildperimeter  
(Perimeter gemäss § 7 Abs. 1 Bauverfahrenverordnung (BVV) i. V. m. Ziffer 1.4.1.4 Anhang zur BVV)
- Bebauungsstruktur**
  - Ortskerne, Baugruppen mit speziellen Merkmalen  
(Kirchen-, Gewerbe-, Mühlebezirk, Bahnhofquartier, etc.)
  - Prägende oder strukturbildende Gebäude
  - Prägende Firsttrichtung
- Frei- und Aussenraumstruktur**
  - Wichtige Freiräume  
(innenhalb und angrenzend an die Siedlung)
  - Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
  - Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
  - Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
  - Raumwirksame Mauern
  - Ortsbildprägende Stadtmauer
  - Ehemalige Fabrikkanäle, alte Wasserläufe
  - Markante Bäume / Baumgruppen
  - ▲ OrtsTypische Elemente  
(Brunnen, Mühlerad, Hochseilbahn, etc.)
- Dominante Landschaftselemente**
  - Wald
  - Gewässer
  - Rebberg



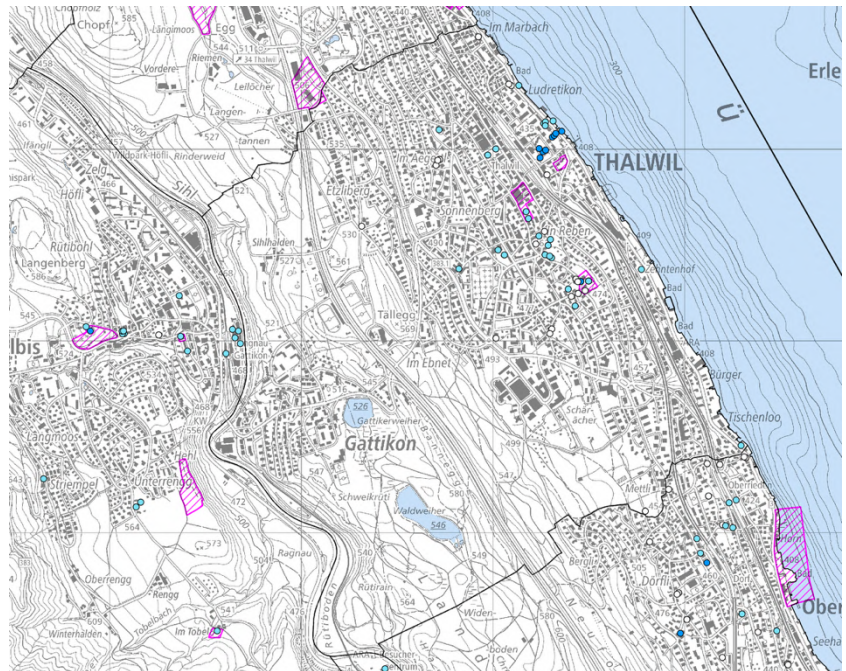
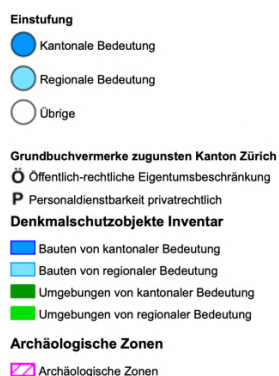
Inventarplan KOB, Aegertli  
Festsetzung vom 3.2.2020



## Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte

Die kantonale Denkmalpflege führt das Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte. In der zugehörigen Karte sind alle überkommunal, das heisst kantonal oder regional, eingestuften Objekte verzeichnet.

Karte Denkmalschutzobjekte  
Quelle: maps.zh.ch



Folgerungen

Die laufende Revision hat keine Auswirkungen auf die Denkmalschutzobjekte.

## Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung von 1980 wird für den Sachbereich Landschaftsschutz durch das neue Landschaftsschutzinventar ersetzt. Dieses wurde von der Baudirektion am 14. Januar 2022 festgesetzt.



Im Rahmen der grundlegenden und systematischen Überprüfung der Landschaften im Kanton Zürich fand im neuen Landschaftsschutzinventar eine Erweiterung der Landschaftsschutzobjekte von drei auf neun Objektkategorien statt.

Landschaftsschutzobjekte

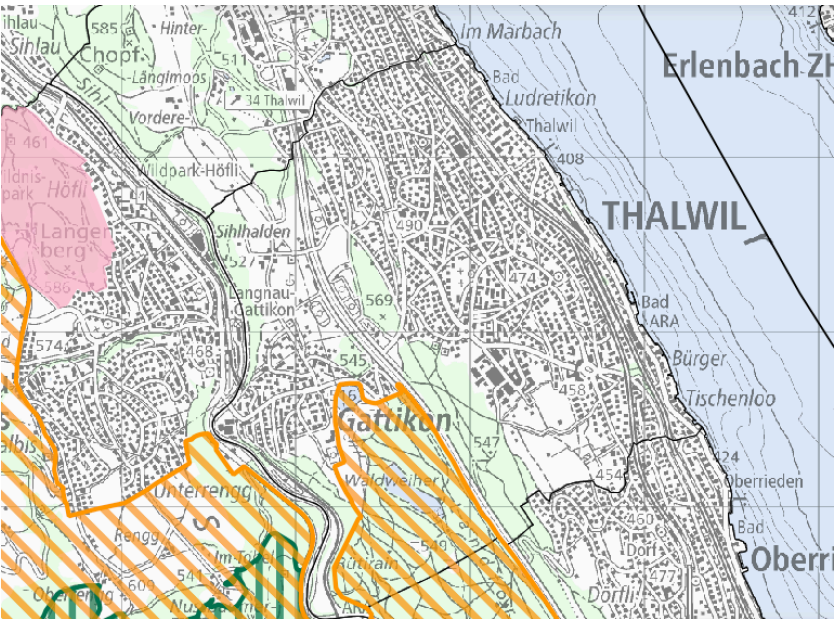
Auf dem Gebiet der Gemeinde Thalwil ist folgendes Landschaftsschutzobjekt verzeichnet:

| Objekt-Nr. | Objektname                                                 | Objektkategorie                        | Bedeutung |
|------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------|
| 1054       | Moränenlandschaft Thalwil und Oberrieden mit Schlegeltobel | Geomorphologisch geprägte Landschaften | Regional  |

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte, Ausschnitt Gemeinde Thalwil

Quelle: maps.zh.ch

- Geologische Zeitzeugen
- Geomorphologisch geprägte Landschaften



Folgerungen

Die laufende Revision hat keine Auswirkungen auf die Landschaftsschutzobjekte.

2.5 Kommunale Vorgaben

Kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung wurde von der Gemeindeversammlung am 30.10.2014 und 15.1.2015 festgesetzt. Die Genehmigung von der Baudirektion erfolgte am 28.10.2015 (BDV Nr. 0868/15).

Die darin definierten Zielsetzungen und Handlungsanweisungen gilt es in dieser Revision zu berücksichtigen. Eine vertiefte Abhandlung der Vorgaben für die Nutzungsplanung findet sich in Kapitel 13.

## Bauminventar

Thalwil besitzt ein Natur- und Landschaftsschutzinventar (inkl. Einzelbäume). Darin sind die ortsbildprägenden Bäume aufgeführt. Wo Natur- und Landschaftsschutzobjekte durch Neubauvorhaben gefährdet sind, ist im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden, ob der Baum unter Schutz gestellt oder aus dem Inventar entlassen wird.

## Landschaftsentwicklungskonzept LEK

Die Gemeinde Thalwil hat das Landschaftsentwicklungskonzept LEK mit Beschluss Nr. 222 vom 10. September 2024 genehmigt. Dieses ist ein Instrument für die Planung und Koordination von Massnahmen zugunsten des Landschaftsbildes, der Biodiversität, der Aufenthaltsqualität, der nachhaltigen Nutzung der natürlichen Ressourcen und der Klimaanpassung. Der Fokus liegt im LEK 2024 auf dem Siedlungsgebiet und auf der besseren Verankerung der LEK-Ziele in der gesamten Gemeindeverwaltung, respektive der übrigen Planungsinstrumente.

## Ziele

Das LEK 2024 legt Ziele und Qualitäten für die Förderung (Entwicklungsziele) und den Erhalt (Erhaltungsziele) der Landschaftsqualität fest. Es beinhaltet einerseits Zielsetzungen für die gewünschte landschaftliche Entwicklung und andererseits konkrete Massnahmen für öffentliche und private Flächen.

Die Landschaftsentwicklung bezieht dabei auch das Siedlungsgebiet mit ein – mit besonderem Fokus auf Durchgrünung, Vernetzung und Klimaanpassung.

Zentrales Ziel ist es, orts- und regionstypische Lebensräume und Landschaftselemente zu erhalten, zu fördern und besser miteinander zu vernetzen. Damit sollen die Lebensqualität für Menschen, Tiere und Pflanzen sowie die ökologische Vielfalt im Naherholungsraum gezielt gestärkt werden. Das Thema Nachhaltigkeit wird umfassend berücksichtigt. Die vorgeschlagenen Massnahmen wurden im Hinblick auf ökologische, ökonomische und soziale Aspekte bewertet, um eine ganzheitliche Landschaftsentwicklung zu gewährleisten.

## Massnahmenkatalog

Die definierten Massnahmen des LEK sind in einem praxisorientierten Massnahmenkatalog zusammengefasst, der das gesamte Gemeindegebiet abdeckt. Ziel ist es, die Lebens- bzw. Lebensraumqualität in allen Teilen der Gemeinde spürbar zu steigern. Der aktualisierte Massnahmenkatalog umfasst insgesamt 70 Massnahmen, die im Massnahmenplan übersichtlich dargestellt sind. Jede einzelne Massnahme wird dabei beschrieben und priorisiert.

## Folgerungen

Das LEK ist für die vorliegende Revision eine wichtige Grundlage. Im Zusammenhang mit den neuen Vorgaben zur klimaangepassten und ökologischen Umgebungsgestaltung können die definierten Massnahmen sowie Ziele als Entscheidungsgrundlage im Baubewilligungsverfahren dienen.

## 3 ANALYSE

### 3.1 Siedlungsentwicklung

#### Siedlungsentwicklung

Die nachfolgenden Karten zeigen, wie sich das Siedlungsgebiet über den Lauf der Jahrzehnte verdichtet und entwickelt hat.

Siedlungsentwicklung Gemeinde Thalwil  
zwischen 1890 und 2020  
Quelle: map.geo.admin.ch



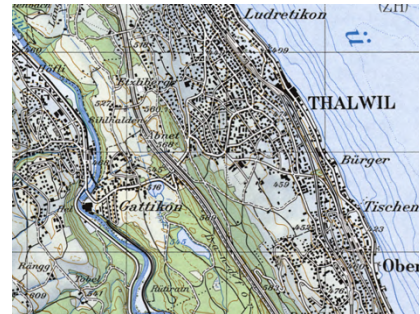
1890



1910



1950



1980



2000



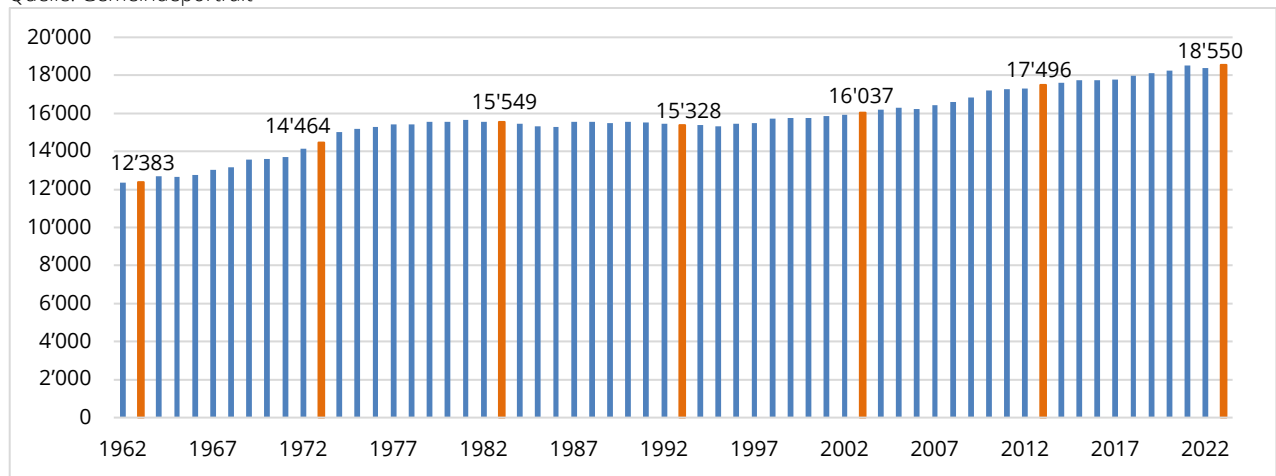
2020

### 3.2 Entwicklung Bevölkerung und Beschäftigte

#### Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2023 zählte Thalwil rund 18'550 EinwohnerInnen. Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde Thalwil liegt in den letzten 16 Jahren bei ca. 0.76 Prozent pro Jahr und liegt damit unter dem durchschnittlichen Zuwachs der Region Zimmerberg bzw. des Kantons Zürich.

Bevölkerungsentwicklung 1962-2022  
Quelle: Gemeindeportrait



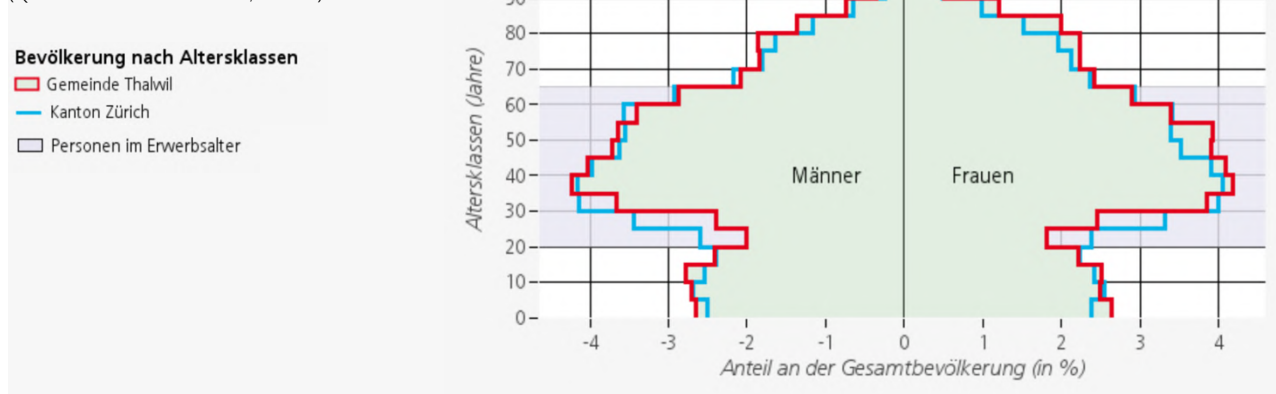
Bevölkerungsentwicklung von 2007 bis 2023

|                          | Einwohner<br>2007 | Einwohner<br>2023 | Zuwachs Total | Durchschnittlicher Zu-<br>wachs pro Jahr |        |
|--------------------------|-------------------|-------------------|---------------|------------------------------------------|--------|
| <b>Gemeinde Thalwil</b>  | 16'427            | 18'550            | + 2'123       | + 132.7                                  | 0.76 % |
| <b>Region Zimmerberg</b> | 110'462           | 130'994           | + 20'462      | + 1'283.3                                | 1.05 % |
| <b>Kanton Zürich</b>     | 1'300'545         | 1'601'434         | + 300'889     | + 18'805.56                              | 1.34 % |

## Altersstruktur

Die Bevölkerung der Gemeinde Thalwil weist im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt einen leicht höheren Anteil an Personen im erwerbsfähigen Alter (ca. 30 bis 60 Jahre) auf. Der Anteil der 20- bis 30-jährigen ist jedoch kleiner als im Kanton Zürich insgesamt. Bei den über 60-jährigen zeigt sich in Thalwil ein geringfügiger Überhang im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt.

Altersstruktur 2023  
(Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH)



## Beschäftigte

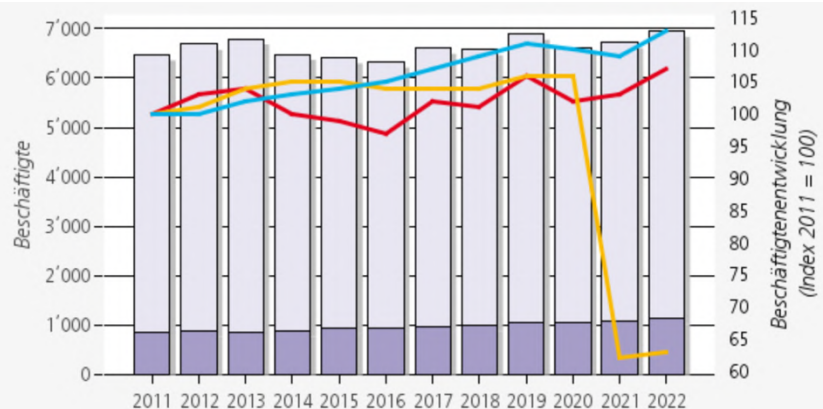
Die Zahl der Beschäftigten stieg von 6'431 im Jahr 2011 auf 6'957 im Jahr 2022 an. Dabei liegt die Beschäftigtenentwicklung von Thalwil seit 2014 unter jener des Kantons Zürich.



Beschäftigtenentwicklung 2011 – 2022  
(Quelle: BFS, Neuchâtel)

**Beschäftigte**  
■ 2. Sektor  
■ 3. Sektor

**Beschäftigtenentwicklung**  
— Gemeinde Thalwil  
— Region Zimmerberg  
— Kanton Zürich



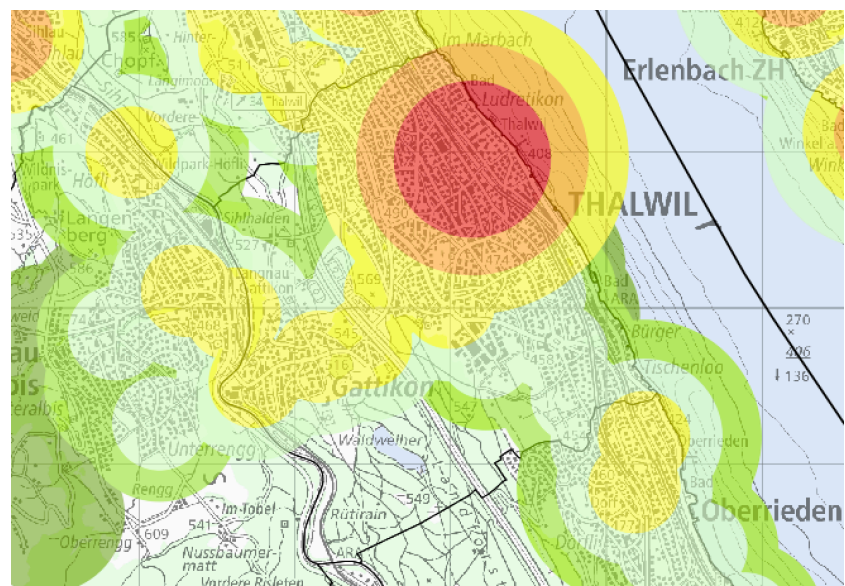
### 3.3 Erschliessungsgüte öffentlicher Verkehr

#### ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgen. Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. Das direkte Umfeld des Bahnhofs Thalwil ist in die ÖV-Güteklasse A eingestuft, während das angrenzende Siedlungsgebiet in den Klassen B bzw. C liegt. Durch den Ausbau der Bahninfrastruktur verbessert sich die Erschliessungsgüte von Thalwil, was auch Auswirkungen auf die Bautätigkeit haben kann.

ÖV-Güteklassen  
Quelle: geo.zh.ch, Fahrplanjahr 2023/24

■ A  
■ B  
■ C  
■ D  
■ E  
■ F



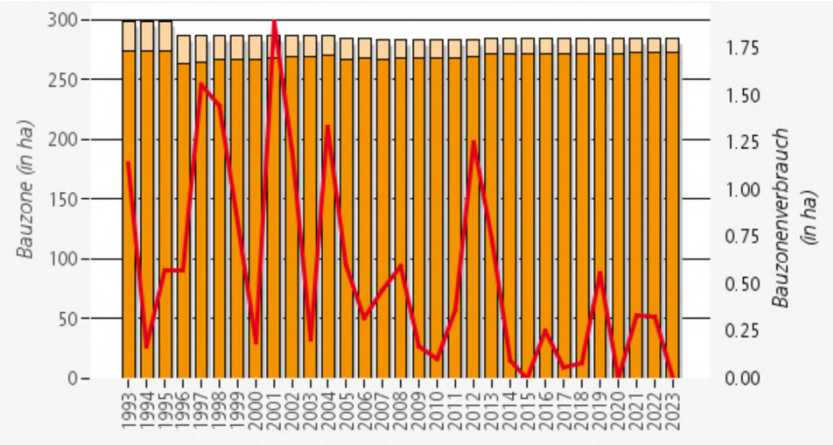
### 3.4 Bauzonenentwicklung

#### Bauzonenentwicklung

Das Total der überbauten Bauzonen hat sich seit der letzten Revision im Jahr 2012 von 269.6 ha (2012) auf 273.0 ha (2023) erhöht. Die Gesamtfläche beträgt 284.5 ha (2023). In den letzten 5 Jahren (2019-2023) betrug der durchschnittliche jährliche Bauzonenverbrauch rund 0.24 ha. Der 15-Jahres-Verbrauch (2009-2023) beläuft sich auf 4.3 ha.

Bauzonenentwicklung 1993 – 2023  
(Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH)

- Bauzonen**
- überbaute Bauzone
  - nicht überbaute Bauzone
- Bauzonenverbrauch**
- Gemeinde Thalwil

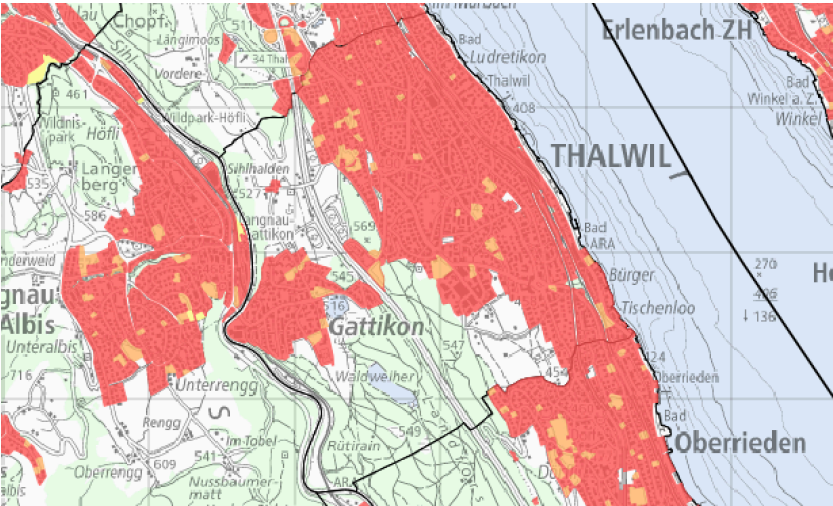


#### Bauzonenreserven

Die Bauzonenstatistik weist für Thalwil insgesamt Baulandreserven von 11.5 ha aus, was rund 4 % der gesamten Bauzonenfläche entspricht. Der Überbauungsgrad beläuft sich auf 96 % (Jahr 2023) und liegt um ca. 3 % über dem kantonalen Überbauungsgrad.

Überbauungs- und Erschliessungsstand  
Quelle: Quelle: geo.zh.ch

- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif
- Längerfristig baureif



Bauzonenreserven in ha (Jahr 2023)  
(Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich)

|                                  | Total vorhanden | überbaut | nicht überbaut |
|----------------------------------|-----------------|----------|----------------|
| Wohnzone                         | 160.1           | 154.1    | 6.0            |
| Mischzone                        | 84.7            | 81.6     | 3.1            |
| Arbeitszonen ohne Dienstleistung | -               | -        | -              |
| Arbeitszonen mit Dienstleistung  | 19.2            | 17.8     | 1.4            |
| Zone für öffentliche Bauten      | 20.5            | 19.5     | 1.0            |
| Total                            | 284.5           | 273.0    | 11.5           |

## Fazit Bauzonenentwicklung

Die Reserven in den unbebauten Wohn- und Mischzonen betragen in Thalwil 9.1 ha. Nimmt man eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 65 Personen pro ha an, besitzen diese Reserven ein Potenzial für rund 600 zusätzliche Personen. Damit könnte der mittlere Bevölkerungszuwachs von rund 5 Jahren gedeckt werden.

## 3.5 Ausbaugrad und Geschossflächenreserven

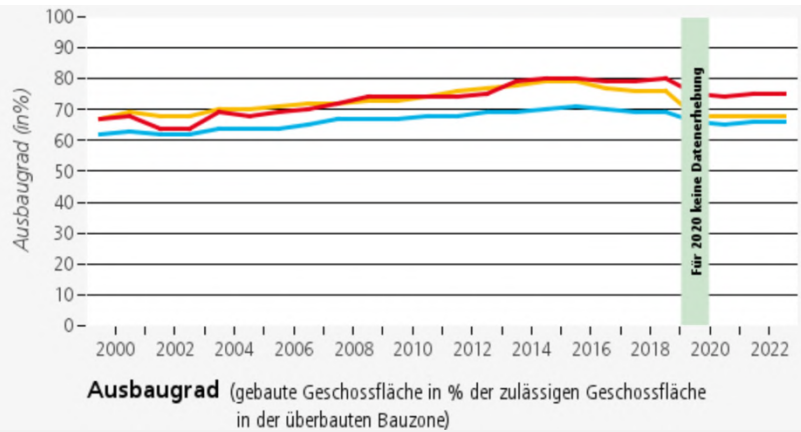
### Ausbaugrad

Die Gemeinde Thalwil zeichnet sich durch einen Ausbaugrad aus, der mit etwa 75 % deutlich über dem regionalen sowie dem kantonalen Durchschnitt liegt.

In den peripheren Gebieten von Thalwil zeigt sich ein vergleichsweise niedriger Ausbaugrad. Eine bauliche Verdichtung wird in diesen Bereichen jedoch nicht angestrebt. Die Geschossflächenreserven befinden sich daher aus ortsplanerischer Sicht am falschen Ort.

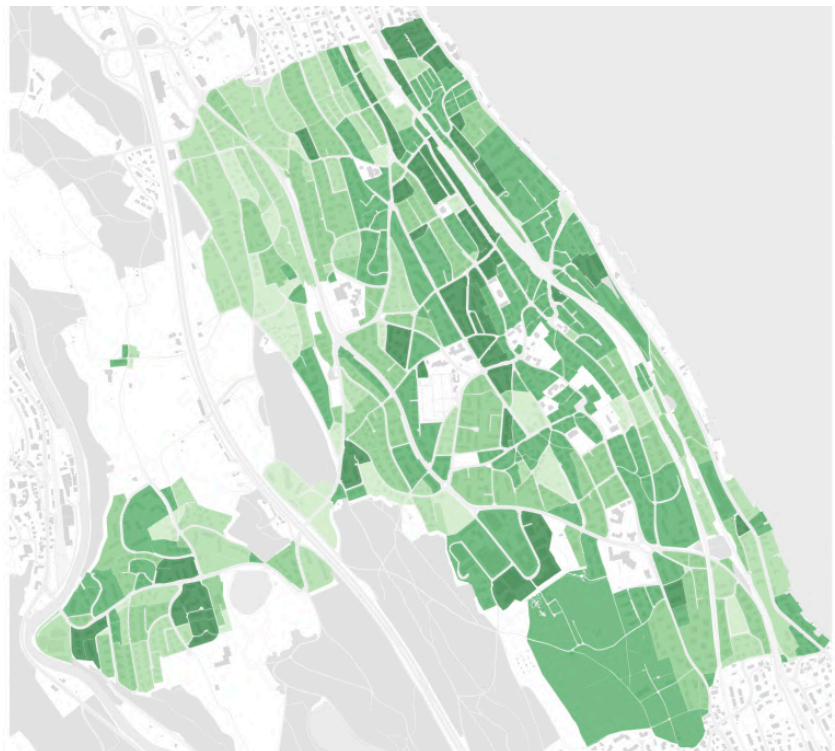
Ausbaugrad, 2000 bis 2023  
(Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH)

- Gemeinde Thalwil
- Region Zimmerberg
- Kanton Zürich



Ausbaugrad Gemeinde Thalwil  
Quelle: Seiler & Seiler

- ≤ 40%
- 40% – 60%
- 60% – 80%
- 80% – 100%
- > 100%



## Geschossflächenreserven

Geschossflächenreserven zeigen das theoretische Potential an Geschossfläche auf, welches innerhalb der Wohnzonen, Mischzonen sowie Industrie- und Arbeitszonen realisiert werden kann.

Gemäss der kantonalen Statistik bestehen folgende Geschossflächenreserven (Jahr 2023):

| Zone         | Geschossflächenreserve<br>überbaute Bauzone | Geschossflächenreserve<br>nicht überbaute Bauzone |
|--------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Wohnzone     | 252'600 m <sup>2</sup>                      | 33'500 m <sup>2</sup>                             |
| Mischzone    | 81'100 m <sup>2</sup>                       | 26'000 m <sup>2</sup>                             |
| <b>Total</b> | <b>333'700 m<sup>2</sup></b>                | <b>59'500 m<sup>2</sup></b>                       |

### Hinweis zur Berechnung Geschossfläche

Quelle: Modell zur Berechnung der bestehenden Geschossfläche pro Grundstück im Kanton Zürich, Seiler & Seiler GmbH, 11.12.2020

*Die Geschossfläche wird inklusive Hauptnutzfläche HNF, Nebennutzfläche NNF, Verkehrsfläche VF und Innenwände, aber exklusive Aussenwände berechnet. Damit wird die Vergleichbarkeit mit dem Modell der maximalen Geschossflächen gewährleistet. Ein Geschoss muss zumindest teilweise Hauptnutzflächen enthalten, damit es zur Geschossfläche gehört. Dazu gehören folglich:*

- Vollgeschosse
- Untergeschosse und Dachgeschosse, die genügend belichtet sind und damit für Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Konsum, Versorgung sowie für gewerbliche Nutzungen verwendet werden können.

*Untergeschosse und Dachgeschosse, die nicht genügend belichtet sind, und somit nicht für Wohnen, Arbeiten, Erholung, Bildung, Konsum, Versorgung sowie gewerblichen Nutzungen verwendet werden können, sollten somit nicht berücksichtigt werden. Dazu gehören beispielsweise reine Estrich- oder Kellergeschosse.*

*Da in den verfügbaren Datenquellen keine zuverlässige Information zur Nutzung bzw. der Belegung der einzelnen Geschosse verfügbar ist, sind gewisse Unsicherheiten im Resultat vorhanden. Es wird im Modell folgendermassen damit umgegangen: Ob ein nutzbares Dachgeschoss vorhanden ist, wird über den Dachtyp abgeschätzt. Aussagen über die Nutzbarkeit von Untergeschossen sind nicht möglich, es werden daher nur die oberirdischen Anteile der Geschosse berücksichtigt.*

### Fazit Geschossflächenreserven und theoretisches Fassungsver- mögen Zonenplan

Insgesamt könnten noch rund 393'200 m<sup>2</sup> zusätzliche Geschossflächen realisiert werden, wenn sämtliche Grundstücke gemäss der rechtskräftigen BZO voll ausgenützt werden.

Bei einem durchschnittlichen Geschossflächenbedarf von 52 m<sup>2</sup> pro Personen resultiert folgendes theoretisches Fassungsvermögen des rechtskräftigen Zonenplans.

| Zone         | Zusätzliche Personen<br>überbaute Bauzone | Zusätzliche Personen<br>nicht überbaute Bauzone |
|--------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Wohnzone     | 4'860 Personen                            | 650 Personen                                    |
| Mischzone    | 1'560 Personen                            | 500 Personen                                    |
| <b>Total</b> | <b>6'420 Personen</b>                     | <b>1'150 Personen</b>                           |

Diese zusätzliche Einwohnerzahl ist jedoch theoretischer Natur. Auf den überbauten Bauzonen kann das Potenzial nur ausgeschöpft werden, wenn sämtliche unternutzten Gebäude durch Neubauten ersetzt würden, was kein realistisches Szenario ist.

### Prognosewerte Regio-ROK Entwicklung, Jahr 2030

Regio-ROK prognostiziert für die Region Zimmerberg bzw. Thalwil folgende Werte:

- Region Zimmerberg, Jahr 2030: 136'275 EinwohnerInnen
- Thalwil, Jahr 2030: 19'778 EinwohnerInnen

Diesen Prognosen stehen folgende Wachstumszahlen in den vergangenen 10 bzw. 20 Jahren in Thalwil gegenüber:

- Wachstum der vergangenen 10 Jahre (2013 bis 2023):  
6 % = 0.6 % pro Jahr
- Wachstum der vergangenen 20 Jahre (2003 bis 2023):  
15.7 % = 0.8 % pro Jahr

### Handlungsbedarf in Bezug auf die Revision

Zonenpläne besitzen einen Planungshorizont von rund 10 Jahren. Die Revision soll eine Zonenplankapazität besitzen, welche der kantonalen Bevölkerungsprognose gemäss dem Regio-ROK entspricht. Es wird von folgender Bevölkerungszahl im Jahr 2035 ausgegangen:

- Bevölkerung per Ende 2023: 18'550 Personen
- Jährliches Wachstum gemäss Prognose: 0.8 % pro Jahr
- Zuwachs pro Jahr (gerundet): ca. 150 Personen
- Zuwachs bis 2035 Total (gerundet): ca. 1'500 bis 2'000 Personen
- Total EinwohnerInnen 2035 (gerundet): ca. 20'000 bis 20'500 Personen

### Fazit

Die Geschossflächenreserven sind ausreichend, um dieses Wachstum aufnehmen zu können. Dennoch sollen im Rahmen dieser Revision an geeigneten Lagen gute Voraussetzungen für die Siedlungserneuerung und die massvolle Verdichtung des Gebäudebestandes geschaffen werden.



## THEMENSCHWERPUNKTE DER NUTZUNGSPLANUNGSREVISION UND UMSETZUNG IN DER BZO

### Ausgangslage

Die am 28. September 2023 von der Hochbaukommission beschlossenen politischen Handlungsfelder dienen zusammen mit dem Entwicklungskonzept Freiraum und Städtebau als zentrale Leitlinien für die Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO).

Daraus werden die nachfolgend beschriebenen sechs Themenschwerpunkte dieser Revision abgeleitet: Klimaangepasste Umgebungsgestaltung, zweigeschossige Wohnzonen, Sonderbauvorschriften für drei- und viergeschossige Zonen, neue Quartiererhaltungszonen, Zentrumszone und Gestaltungsplanpflichtgebiet Gattikon.

## 4 KLIMAANGEPASSTE UMGEBUNGSGESTALTUNG

### 4.1 Worum geht es?

#### Problembeschrieb

Durchgrünte Quartiere sind für die Wohn- und Lebensqualität in Thalwil wichtig. Grünräume gewinnen aber auch im Zusammenhang mit der zunehmenden Hitzebelastung durch den fortschreitenden Klimawandel an Bedeutung. Sie wirken der Überhitzung des Wohnumfelds entgegen und helfen, die Abflussmengen bei Starkniederschlägen zu reduzieren. Daher sollen bestehende Grünflächen auch im Rahmen der Siedlungserneuerung und Verdichtung gesichert werden und, wo möglich, neue Grünflächen entstehen.



## 4.2 Hintergrundinformationen und Analysen

### Hitzeminderung

Durch den fortschreitenden Klimawandel sind urbane Gebiete zunehmend von einer starken Hitzebelastung betroffen. Die Durchgrünung der Quartiere ist eine grundlegende Massnahme, um dem Hitzeinseleffekt entgegenzuwirken. Ebenfalls ist künftig mit mehr Starkniederschlägen zu rechnen. Um Kapazitätsprobleme in der Wasserableitung zu vermindern, sind unversiegelte, begrünte Flächen für die Retention und Versickerung von Oberflächenwasser wichtig.

Daher wurde das PBG um neue Vorgaben zur Umgebungsgestaltung ergänzt. Diese allgemeinen Vorschriften zur Begrünung und ökologischen Umgebungsgestaltung sind am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten. Da die kantonalen Vorgaben sehr allgemein formuliert sind, werden diese auf kommunaler Stufe präzisiert. Die neue BZO enthält gestützt auf § 238a PBG Vorschriften zum Baumerhalt, zur Baumförderung, zu Vorgärten und legt zonenweise eine Grünflächenziffer fest.

### Wirkung der Begrünung

Die Begrünung des Siedlungsgebiets hat auf mehreren Ebenen eine positive Auswirkung:

- Alle Arten von Vegetation kühlen die Luft über die Verdunstung aktiv. Je höher die Biomasse, desto mehr Verdunstung und Kühlung findet statt.
- Die Begrünung von heute «grauen» Oberflächen führt zu einer geringeren Erwärmung der Luft und weniger Wärmespeicherung.
- Grüne und natürliche Strukturen wirken sich positiv auf die individuelle Zufriedenheit und Gesundheit aus.

### Exkurs Teilrevision PBG zur Klimaanpassung

Artikel 102a der Kantonsverfassung verlangt, dass die Gemeinden Massnahmen prüfen und umsetzen, die zur Anpassung an den Klimawandel beitragen. Im Verlauf der Überarbeitung der Revisionsvorlage ist die PBG-Vorlage «Klimaanangepasste Siedlungsentwicklung» am 1. Dezember 2024 in Kraft getreten.

#### § 238a PBG, Begrünung im Besonderen



- <sup>1</sup> Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.
- <sup>2</sup> Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.
- <sup>3</sup> Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.
- <sup>4</sup> Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.
- <sup>5</sup> Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## Generelle Anforderungen

Diese neuen Anforderungen gelten generell bei sämtlichen Bauvorhaben. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, die sehr offen formulierten Vorgaben des PBG in der BZO zu präzisieren. In der vorliegenden Revision werden die Vorgaben präzisiert, was im Interesse eines einheitlichen und einfacheren Vollzugs ist.

## Klimatische Belastung Gemeindegebiet Thalwil

Das kantonale Klimamodell (Karten zur Klimaanalyse und Planhinweiskarten im GIS einsehbar) gibt Hinweise auf die heutige und zu erwartende Hitzeentwicklung im Kantonsgebiet. Die Planhinweiskarte zeigt sowohl die Überwärmung im Siedlungsraum als auch die bioklimatische Bedeutung von Grünflächen nachts um 4 Uhr. In Thalwil wird zwar aktuell die Überwärmung nur als mässig eingestuft, für weite Teile des Siedlungsgebietes ist aber eine hohe Zunahme der nächtlichen Hitzebelastung ausgewiesen.

Bei Neubauprojekten kommen die bestehenden Grünstrukturen und der Baumbestand unter Druck. Hauptziel der BZO-Vorgaben ist es, dass in den Bauzonen trotz Innentwicklung und Bautätigkeit minimale Grünstrukturen erhalten bleiben.

Planhinweiskarte Klimamodell Kanton Zürich

Quelle: GIS-ZH

### Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr

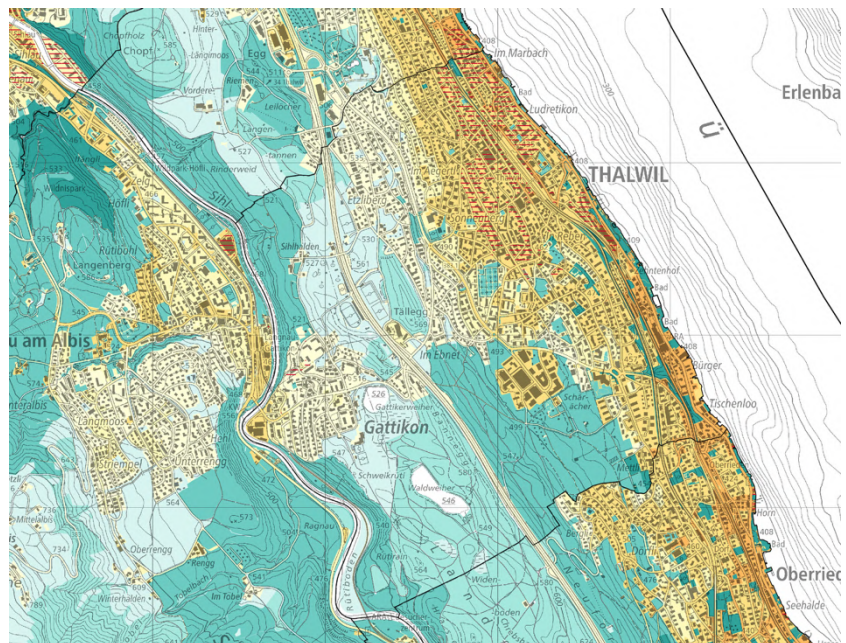
- keine
- schwach
- mässig
- hoch
- sehr hoch

### Bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, 4 Uhr

- gering
- mittel
- hoch
- sehr hoch

### Hohe Zunahme der nächtlichen Wärmebelastung

- Hohe Zunahme



## Analyse zur Siedlungsdurchgrünung

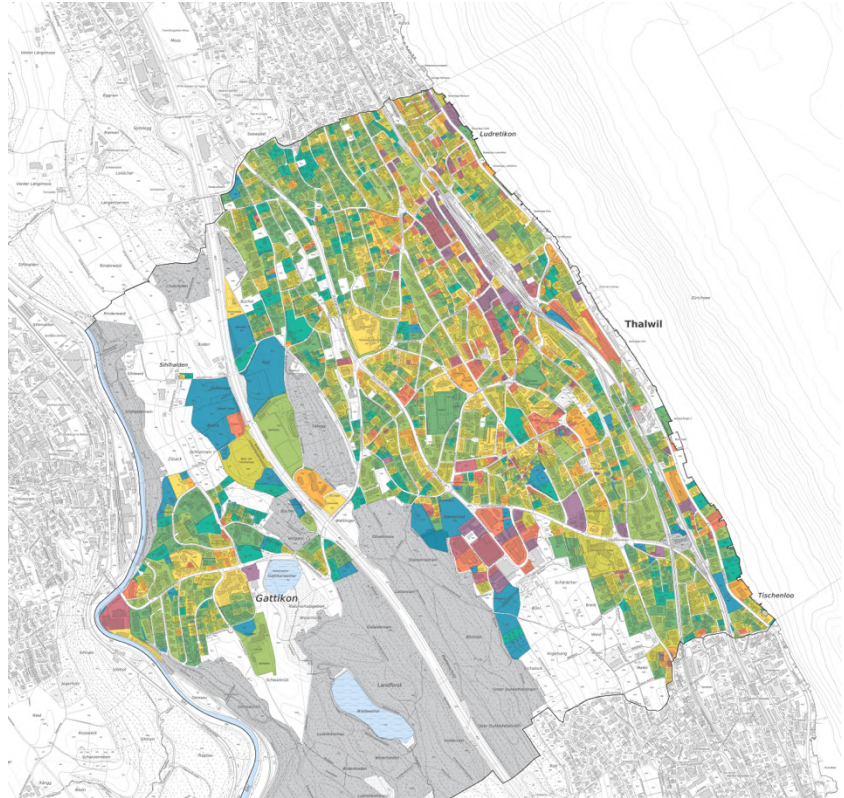
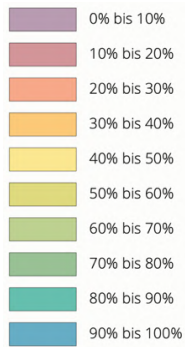
Die nachfolgenden Abbildungen zeigen den heute vorhandenen Grünflächenanteil in Thalwil pro Grundstück. Grundlage der Auswertung bildet die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung. Ausgewertet wurde der Anteil der humusierten Fläche der jeweiligen Grundstücke, was näherungsweise dem heutigen Grünflächenanteil in den Quartieren entspricht.

Auffallend ist der hohe Grünflächenanteil in den Wohnquartieren W2a, W2b sowie der WG2. Der Durchschnitt der Grünflächenanteile liegt über die ganze Gemeinde betrachtet bei etwa 49 %, wobei in dieser Gesamtbetrachtung auch unbebaute Grundstücke und Sportanlagen in den Zonen für öffentliche Bauten enthalten sind.



### Auswertung über die realisierte Grünflächenziffer auf den einzelnen Grundstücken

Datenquelle: Datensatz der amtlichen Vermessung. Visualisierung durch SKW.



### Erkenntnisse aus der Analyse

Aus der Analyse des Grünflächenanteils werden die folgenden Rückschlüsse in Bezug auf die Massnahmen zur Klimaanpassung gezogen:

- In den Wohnquartieren besteht heute ein hoher Grünflächenanteil. Hier gilt es einen Mindestwert zur Umgebungsbegrünung zu sichern, der weiterhin eine zonenkonforme bauliche Entwicklung auf den Grundstücken erlaubt.
- An den Zentrumsanlagen und im Gewerbegebiet, welche auch am stärksten hitzebelastet sind, sind Massnahmen zur Reduktion des Hitzeinseleffekts anzustreben. Die Massnahmen sollen weiterhin eine zonenkonforme Grundstücksnutzung ermöglichen.

## 4.3 Änderungen in der BZO

### Regelungsvorschlag BZO Grünflächenziffer

Das neue PBG schreibt vor, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs zu begrünen sind. In der BZO wird der geeignete Teil der Begrünung für die Wohnzonen W2a, W2b, W3 sowie für die Wohn- und Gewerbezone WG2, WG3, WG4 und WG5 sowie die Quartierhaltungszonen «Mythenstrasse» und «Bürgerstrasse» anhand der Grünflächenziffer festgelegt. Die Werte gelten für neue Bauvorhaben. Sie sind verhältnismässig und gewährleisten weiterhin eine haushälterische Bodennutzung im Sinne der raumplanerischen Zielsetzung. Sollte die Einhaltung der Grünflächenziffer im Einzelfall nicht möglich sein, können tiefere Werte bewilligt werden, wenn zusätzliche Begrünungsmassnahmen umgesetzt werden.

Wo die nBZO keine Festlegungen trifft, werden die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung im Baubewilligungsverfahren im Einzelfall festgelegt (Art. 50 Abs. 1 nBZO).

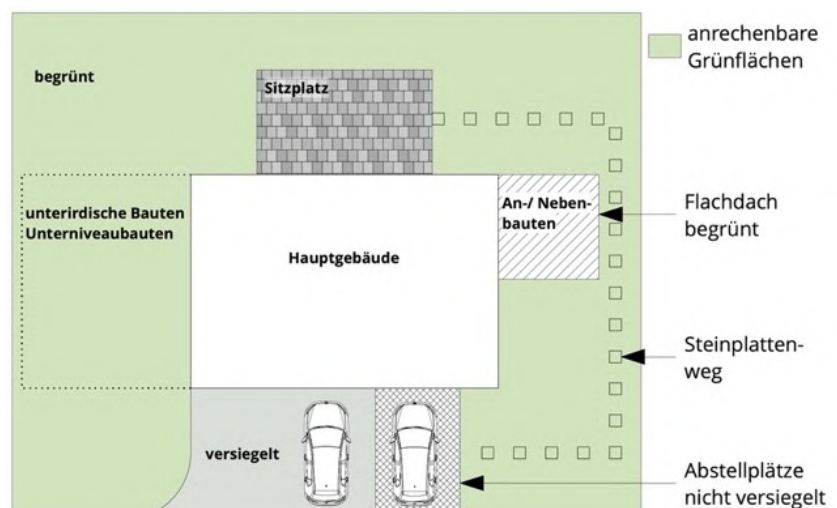
| Zone                                             | GFZ       |
|--------------------------------------------------|-----------|
| Wohnzonen W2a, W2b, W3                           | min. 40 % |
| Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2           | min. 40 % |
| Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG3, WG4, WG5 | min. 35 % |
| Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse»           | min. 50 % |
| Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse»           | min. 50 % |

### Wie ist die Grünflächenziffer definiert?

Definition gemäss PBG

§ 257.<sup>55, 59</sup> <sup>1</sup> Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.



Art. 50 Abs. 1 lit. a nBZO

Zur Präzisierung von § 238a Abs. 1 PBG wird in Art. 50 Abs. 1 lit. a nBZO definiert, dass der zu begrünende Teil des Gebäudeumschwungs mindestens der in den Grundmassen der jeweiligen Zone festgelegten Grünflächenziffer entsprechen muss. Abweichungen sind zulässig, wenn zusätzliche Begrünungsmassnahmen auf dem Grundstück umgesetzt werden. Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden.

Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten beispielsweise:

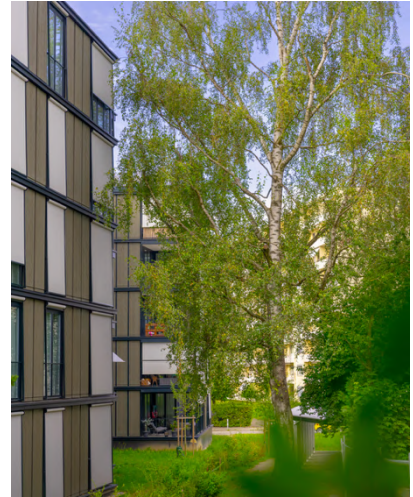
- das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss Art. 50 Abs. 1 lit. c) und d) hinausgehen;
- die dauerhafte intensive und ökologische Dachbegrünung,
- das Schaffen von besonders wertvollen Lebensräumen.



## Bedeutung von Bäumen für Siedlungsgebiete

Quelle: Anpassung an den Klimawandel  
im Siedlungsgebiet, SKW

Bäume sind von besonderer Bedeutung für das Ortsbild und die Umwelt. Sie filtern Feinstaub, produzieren Sauerstoff und tragen dank der Verdunstung und Beschattung zur Kühlung der Umgebungstemperatur bei. Insbesondere alte Bäume sind Lebensraum für zahlreiche Tierarten wie Vögel und Insekten.



## Regelungsvorschlag BZO

Art. 50 Abs. 1 lit. c nBZO

In der BZO wird präzisiert, dass in den Bauzonen das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 100 cm bewilligungspflichtig ist.

Diese Bäume tragen viel zum Ortsbild und zur Umgebungs- und Aufenthaltsqualität bei. Das Fällen der Bäume setzt eine Bewilligung voraus. Die Bewilligung wird erteilt, wenn:

- a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
- b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss;
- c. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
- d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

Wird die Beseitigung von Bäumen bewilligt, kann eine angemessene Ersatzpflanzung verlangt werden.

Hinweise zur Umsetzung

Folgende Aspekte gilt es bezüglich der Umsetzung von Art. 50 Abs. 1 lit. c) nBZO zu berücksichtigen:

- Die antragstellende Person bringt den Nachweis, dass ein Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat oder eine Gefahr für die Sicherheit darstellt.
- Der Stammumfang wird ab einer Höhe von 1 m ab Wurzelstock gemessen.

- Sofern der bisherige Baum zu nahe an der nachbarlichen Grenze stand, erlaubt das Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) für Ersatzpflanzungen neu geringere Abstände (4 m und 2 m).
- Gemäss neuem § 238a PBG gilt grundsätzlich für alle Bäume eine Fällbewilligung. In Thalwil wird diese Anforderung auf Bäume mit einem Umfang von mehr als 100 cm beschränkt. Wird ein Baum dennoch ohne Bewilligung gefällt, kann auch ohne Kenntnis des damaligen Stammumfangs dennoch gemäss § 238a Abs. 3 PBG eine Ersatzpflanzung verlangt werden.

Art. 50 Abs. 1 lit. d nBZO

Gemäss neuem § 238a PBG sind auf den Baugrundstücken neue Bäume zu pflanzen, wo dies möglich ist. Die neue BZO präzisiert diese allgemeine Vorgabe und verlangt, dass bei Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten soll pro 500 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter mittel- bis grosskroniger Baum gepflanzt werden. Bei Grundstücken unter 500 m<sup>2</sup> muss ebenfalls ein Baum gepflanzt werden, bei Grundstücken zwischen 500 – 1'000 m<sup>2</sup> sind zwei Bäume nachzuweisen. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch jedoch nicht übermässig erschwert werden (§ 76 PGB / § 238a Abs. 3 PBG). Zudem muss die Pflanzung aufgrund der nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände technisch auch umsetzbar sein. Neu gelten gemäss Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB) reduzierte Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken.

### **Vorgärten und Strassenraumbegrünung**

Quelle: Anpassung an den Klimawandel  
im Siedlungsgebiet, SKW

Auch Pflanzungen entlang der Strassen tragen viel zum Quartierbild bei. Vorgärten haben einen massgeblichen Einfluss auf die Aufenthaltsqualität.



### **Regelungsvorschlag BZO**

Art. 50 Abs. 1 lit. b nBZO

Weil die Vorgärten stärker als andere Teile der Umgebungsgestaltung privater Bauten von der Öffentlichkeit wahrgenommen werden, wird das öffentliche Interesse an der Wirkung dieser Vorgärten höher bewertet als jenes der strassenabgewandten Gartenbereiche.

In der BZO wird daher der Grundsatz verankert, dass der Strassenabstands- (i.d.R. 6 m) und Baulinienbereich grundsätzlich als begrünter Vorgarten hergerichtet sein muss. Befestigungen wie Hauszugänge, Garagenzufahrten, Parkplätze, Containerabstellplätze usw. dürfen diesen Bereich in der Regel nur bis zur Hälfte einnehmen. Diese Bestimmung ergänzt und präzisiert die allgemeinen Vorgaben gemäss § 238a Abs. 1 PBG.

## **Dachgestaltung**

Art. 47 Abs. 4 nBZO

Die Dachflächen müssen künftig mehr Anforderungen erfüllen als heute. Sie dienen der Strom- oder Wärmeproduktion. Flachdächer müssen zudem so ausgestaltet sein, dass möglichst viel Regenwasser zurückgehalten wird (Retention). Diese Anforderung erfüllen begrünte Dächer am besten.

Flachdächer zu begrünen wird auch angesichts der zunehmenden Regenwasserspitzen immer wichtiger. Ein Gründach kann Regenwasser gut zurückhalten und dient als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Während sich ein herkömmliches Flachdach im Sommer auf 80 °C aufheizen kann, steigt die Temperatur begrünter Dächer kaum über 35 °C. Dieser Effekt begünstigt den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen, da der Leistungsgrad dieser Anlagen mit zunehmender Temperatur sinkt. Eine Photovoltaikanlage mit Dachbegrünung ist also effizienter als eine ohne Dachbegrünung. Die Beschattung unter den PV-Zellen schafft zudem unterschiedliche Lebensräume, was die Begrünung ökologisch aufwerten kann. Bedingung für diese vorteilhaften Wechselwirkungen ist eine sorgfältige Abstimmung der PV-Anlage und der Dachbegrünung aufeinander.

Zugelassen sind intensive wie auch extensive Begrünungen. PV-Anlagen können in Kombination mit beiden Arten der Begrünung umgesetzt werden.

Bereits heute sind Flachdächer zu begrünen. Im Rahmen der Revision wird präzisiert, dass Flachdaches mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Fläche nach ökologischen Kriterien zu begrünen ist und unterhalb von Solaranlagen auf eine Begrünung verzichtet werden kann.

Quelle: Swissolar



### **Terrainveränderungen**

Art. 50 Abs. 2 nBZO

Bereits heute bestehen Abgrabungsvorschriften. Diese werden im Rahmen dieser Revision präzisiert. Auf die Vorgabe eines fixen Masses wird jedoch bewusst verzichtet, da die Umgebung auf vielen Grundstücken im Zusammenhang mit der Erstbebauung bereits stark verändert wurde. Im Rahmen einer Zweitbebauung muss mit der Terrainveränderung jedoch ein harmonischer Übergang zu den Nachbargrundstücken und den Strassen und Wegen gewährleistet werden. Es sind nur Abgrabungen untergeordneter Natur zulässig. Als untergeordnet gelten in der Regel Abgrabungen bis zu 1 m. Die Einhaltung dieser Anforderung ist im Einzelfall zu prüfen. Für Haus-/Kellerzugänge, Ein-/Ausfahrten und dergleichen (§ 293 PBG) sowie bei Ersatzneubauten können zur besseren Abstimmung auf die benachbarten Terrainverhältnisse grössere Terrainveränderungen bewilligt werden.

### **Gemeinschaftsflächen**

Art. 50 Abs. 3 nBZO

Bereits heute besteht die Vorgabe, dass bei der Erstellung von Mehrfamilienhäusern mit vier oder mehr Wohnungen im Umfang von mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Geschossfläche Spiel- und Ruheflächen zu schaffen sind. Diese Vorgabe definiert weiterhin den Regelfall. Neu wird präzisiert, dass diese Gemeinschaftsflächen der Art der Überbauung entsprechen müssen. Es können anstelle von Spielflächen auch Freizeit- oder Pflanzgärten erstellt werden. In den Kernzonen und Zentrumszonen können tiefere Werte gestattet werden.



## 5 ZWEIFGESCHOSSIGE WOHNZONEN

### 5.1 Worum geht es?

#### Problembeschrieb

In den kleinteiligen Wohngebieten am Hang und am See stellt sich zunehmend eine andere Massstäblichkeit ein. Ältere Einfamilienhäuser werden durch kleine Mehrfamilienhäuser ersetzt. Sie unterscheiden sich in Bezug auf den architektonischen Ausdruck vom bebauten Umfeld. Privatgärten werden durch pflegeleichte Umgebungsflächen ersetzt. Der Baumbestand verschwindet zugunsten von Parkplätzen.



#### Ziele

In den zweigeschossigen Wohnzonen sind einige Kurskorrekturen vorgesehen. Die Grosszügigkeit der Gärten soll erhalten werden, was mit den Vorgaben zur Umgebungsgestaltung sichergestellt wird. Die Einschränkung zur Freilegung von Untergeschossen setzt voraus, dass mehr Spielraum in der Höhenentwicklung geschaffen werden muss. Bewohnte Untergeschosse bleiben weiterhin möglich. Diese zählen nicht zur Ausnützungsziffer und werden daher ökonomisch erzwungen. Die neue BZO fördert das Wohnen in den Obergeschossen.

### 5.2 Änderungen in der BZO

#### Regelungsvorschlag BZO Art. 31 Abs. 1 nBZO

Die maximale Fassadenhöhe (generelles Mass) wird sowohl in den Wohnzonen W2a und W2b als auch in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2 um 0.50 m auf insgesamt 8.00 m angehoben. Als Ausgleich wird das Mass der zulässigen Abgrabung gemäss Art. 50 Abs. 2 nBZO begrenzt.

Da die Messweise der Fassadenhöhe gemäss IVHB neu definiert wurde, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. eine Fassadenhöhe bei fassadenbündigen Attikageschossen erforderlich.

Die maximale Fassadenhöhe bei Schrägdächern (giebelseitig gemessen) berechnet sich aus der Summe der bisherigen Gebäudehöhe und Firsthöhe. Die maximale Fassadenhöhe für fassadenbündige Attikageschosse setzt sich aus der neuen Fassadenhöhe zuzüglich der 3.5 m des Attikageschosses zusammen. Die maximale Höhe der Gebäude bleibt daher unverändert.



### Regelungsvorschlag BZO

Art. 31 Abs. 3 nBZO

Art. 31 Abs. 3 nBZO wird lediglich sprachlich präzisiert. In den Wohnzonen W2a und W2b sind in anrechenbaren Untergeschossen Flächen, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienenden, unverändert nur bis zur Hälfte einer durchschnittlichen Vollgeschossfläche gemäss § 255 Abs. 3 PBG zulässig.

### Regelungsvorschlag BZO

Art. 31 Abs. 4 nBZO

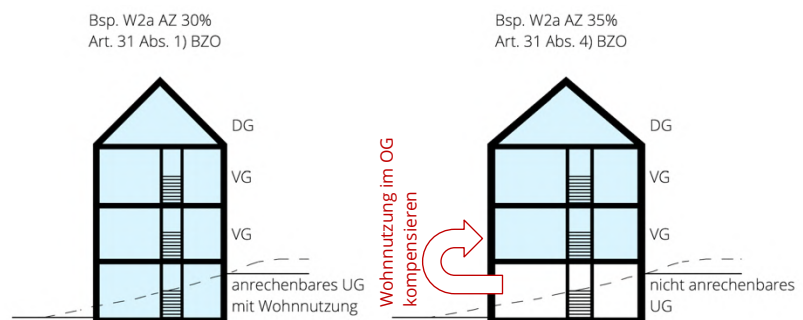
Bewohnte Untergeschosse stellen aus raumplanerischer Sicht eine Herausforderung dar, da sie sowohl in Bezug auf die Wohnqualität als auch hinsichtlich der erforderlichen Abgrabungen und des Erscheinungsbildes problematisch sein können. Dennoch werden sie aus ökonomischen Überlegungen häufig realisiert, da sie nicht zur Berechnung der Ausnützungsziffer zählen und somit einen finanziellen Anreiz schaffen. Um diesem Trend entgegenzuwirken, sieht die Regelung in Art. 31 Abs. 4 nBZO vor, dass bei Verzicht auf ein bewohntes Untergeschoss die zulässige Ausnützungsziffer erhöht wird.

Dadurch wird eine Kompensation für die entgangene «Gratisnutzung» geschaffen und eine ausgewogenere bauliche Entwicklung ermöglicht. Ein nicht anrechenbares Untergeschoss ohne Räume, die dem Wohnen, Arbeiten oder dem sonstigen dauernden Aufenthalt von Personen dienenden, ist erlaubt.

Beispiel Gebäude in Wohnzone W2a

Wird beispielsweise in der Wohnzone W2a auf das anrechenbare Untergeschoss verzichtet, erhöht sich die zulässige Ausnützungsziffer von 30 % auf 35 %. Die nachfolgende Abbildung illustriert diesen Zusammenhang.

Visualisierung der kompensierten Wohnnutzung im Obergeschoss



Bauliche Folgen bei Verzicht auf anrechenbares Untergeschoss

Der Verzicht auf anrechenbare Untergeschosse bei gleichzeitiger Erhöhung der Ausnützungsziffer führt zu grösseren Gebäudevolumen über dem massgeblichen Terrain. Die GFZ schränkt den Fussabdruck der Gebäude jedoch ein. Es entsteht mehr hochwertiger Wohnraum.

### Regelungsvorschlag BZO

Art. 31 Abs. 5 nBZO

Die Regelung zum Mehrlängenzuschlag wird lediglich sprachlich präzisiert. In den Zonen W2a, W2b, WG2 und W3 erhöht sich der Grundabstand bei Fassaden von mehr als 15 m Länge unverändert um 1/4 der Mehrlänge über dem Mass von 15 m, maximal jedoch bis auf 10 m.

## 6 SONDERBAUVORSCHRIFTEN FÜR DREI- UND VIERGESCHOSSIGE ZONEN

### 6.1 Worum geht es?

#### Problembeschrieb

Mit Sonderbauvorschriften kann ein massgeschneidertes Anreizsystem geschaffen werden, damit qualitätsvolle Neubauten entstehen oder nachhaltig am Quartierbild weitergebaut wird. SBV bewirken keinen Zwang nach ihnen zu Bauen. Die Grundeigentümerschaften können wählen, ob sie Bauvorhaben nach Regelbauweise oder nach SBV realisieren möchten. Wenn Bauvorhaben nach SBV realisiert werden, kann eine höhere Ausnützungsziffer konsumiert werden. Im Gegenzug sind spezifische Anforderungen zu erfüllen.

Viele Mehrfamilienhäuser kommen in eine Erneuerungsphase. Mit dem Abbruch und Neubau verschwindet bezahlbarer Wohnraum. Über die Jahre gewachsene Baumbestände und Bepflanzungen kommen unter Druck. Mehrfamilienhäuser sollen einfacher um zwei zusätzliche Geschosse erweitert werden können.

Am heutigen Anreizsystem, wonach auch gut gestaltete Neubauten mit aufenthaltsfreundlichen Quartierfreiräumen entstehen können, wird festgehalten.



#### Ziele

Die heutige BZO kennt SBV mit welchen gut gestaltete Neubauten mit effizienten Wohnungsgrundrissen gefördert werden. Dieses Anreizsystem hat sich bewährt und bleibt bestehen. Neu kann in den Wohnzonen W3 und WG3 beim Bau von preisgünstigem Wohnraum die Ausnützungsziffer bis zu einer AZ von 90 % erhöht werden.

Die neue BZO fördert überdies das Weiterbauen im Bestand. Die bestehenden Sonderbauvorschriften werden um neue Erleichterungen zur Siedlungserneuerung und Nachverdichtung ergänzt. Es kann eine um 20 % höhere Ausnützungsziffer realisiert werden, wenn die bestehende Gebäudestruktur mehrheitlich erhalten bleibt. Diese zusätzliche Ausnützungsziffer kann für den Bau von max. 2 zusätzlichen Geschosse oder für Anbauten verwendet werden.

#### Sonderbauvorschriften mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur

Weiterbauen im Bestand stellt eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklungsform dar und zeichnet sich durch die folgenden Punkte aus:

Aufstockung Gebäude, Volta Nord,  
Kanton Basel-Stadt  
Quelle: SKW



- Das gewohnte Umfeld bzw. die Umgebung bleiben erhalten, wodurch die Identität bestehender Quartiere bewahrt wird.
- Bereits aufgewendete Energie in Form von grauer Energie bleibt im System, während Ressourcen geschont werden.
- Gleichzeitig werden bestehende Grünräume und Baumbestand geschont, was der Ökologie zugutekommt.
- Bezahlbarer Wohnraum bleibt erhalten.
- Der Fussabdruck der Überbauung verändert sich bei einer Entwicklung in die Höhe nicht.

#### Herausforderungen

Folgende Herausforderungen sind in Bezug auf das Weiterbauen im Bestand von Relevanz:

- Die Ökonomie erfordert, dass die Mehrausnützung im Vergleich zu Abbruch und Neubau ökonomisch attraktiver ist.
- Gleichzeitig setzen technische Anforderungen wie Erdbebensicherheit, Schallschutz und Brandschutz klare Grenzen.
- Der Gestaltungsspielraum wird durch die bestehenden Gebäudeabmessungen eingeschränkt, und der Komfort leidet, da die Realisierung zusätzlicher Parkplätze oft schwierig ist.
- Zudem ist eine Umsetzung meist nur bei Alleineigentum und grösseren Parzellen realisierbar.

#### Sonderbauvorschriften für die Siedlungserneuerung mit Neubauten

Bereits die rechtskräftige BZO kennt Sonderbauvorschriften, die auf Neubauten ausgerichtet sind. Diese bleiben im Grundsatz bestehen und werden aufgrund von Erfahrungen im Vollzug im Rahmen dieser Revision leicht angepasst.

#### Regelungsvorschlag BZO

Art. 41 Abs. 3 und 4 nBZO

## 6.2 Änderungen in der BZO

Die bestehenden SBV für die Wohnzonen W3 und WG3 werden beibehalten und im Rahmen der Revision justiert. Neu kann beim Bau von preisgünstigem Wohnraum die AZ auf 90 % erhöht werden. Es sind mind. 3 preisgünstige Wohnungen zu erstellen.

#### Regelungsvorschlag BZO

Art. 42 Abs. 1 nBZO

Die Einführung der Sonderbauvorschriften bezweckt die Siedlungserneuerung und Nachverdichtung der Zonen W3, WG3 und WG4. Der Grundsatz dabei ist eine erhöhte Ausnützung unter Beibehaltung der bestehenden Gebäudestruktur sowie der Förderung einer hohen Siedlungsqualität.

#### Beilagebericht Sonderbauvorschriften

Zur Eignungsüberprüfung der Zonen W3, WG3 und WG4 wurde der Beilagebericht Sonderbauvorschriften erstellt.

## Regelungsvorschlag BZO

Art. 42 Abs. 2 nBZO

Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang nach diesen zu bauen. Grundeigentümer können entscheiden, ob sie ein Bauprojekt nach Regelbauweise, nach den Sonderbauvorschriften für Neubauten oder nach den Sonderbauvorschriften mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur realisieren möchten.

## Regelungsvorschlag BZO

Art. 42 Abs. 3 nBZO

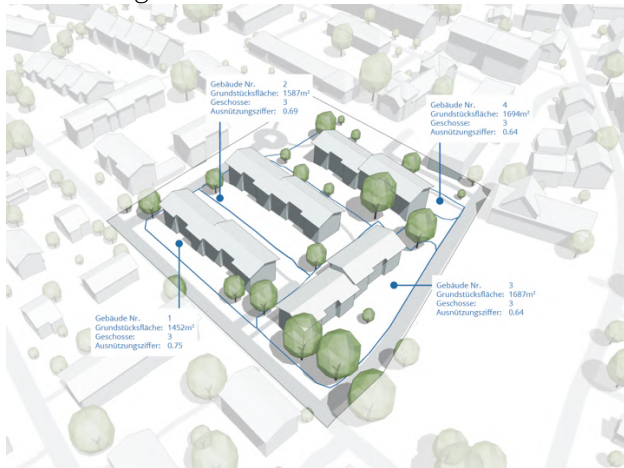
Zur Erleichterung des Fortbestands bestehender Bauten ist es gestattet, diese in ihren äusseren Abmessungen zu erweitern, zu vergrössern sowie umzubauen oder auszubauen. Dabei gelten die folgenden Erleichterungen:

Die zulässige Geschosshöhe beträgt in den Zonen W3 und WG3 maximal fünf Vollgeschosse (VG). Auch in der Regelbauweise können in den dreigeschossigen Zonen fünf Geschossebenen realisiert werden, wenn anrechenbare Untergeschosse (aUG) sowie Dach- beziehungsweise Attikageschosse realisiert werden.

In der Zone WG4 sind maximal sechs Vollgeschosse (VG) erlaubt, ebenfalls ohne zusätzliche Untergeschosse (aUG) oder Dach- beziehungsweise Attikageschosse. Die zulässige Fassadenhöhe beträgt in den Zonen W3 und WG3 16.5 m, während sie in der Zone WG4 19.5 m beträgt. Die zulässige Ausnutzungsziffer liegt in den Zonen W3 und WG3 bei 120 % und in der Zone WG4 bei 140 %.

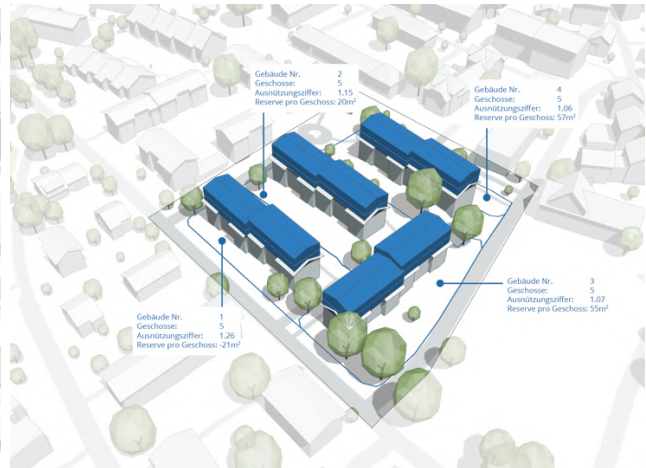
Ausnutzungsziffer zul. 60 %

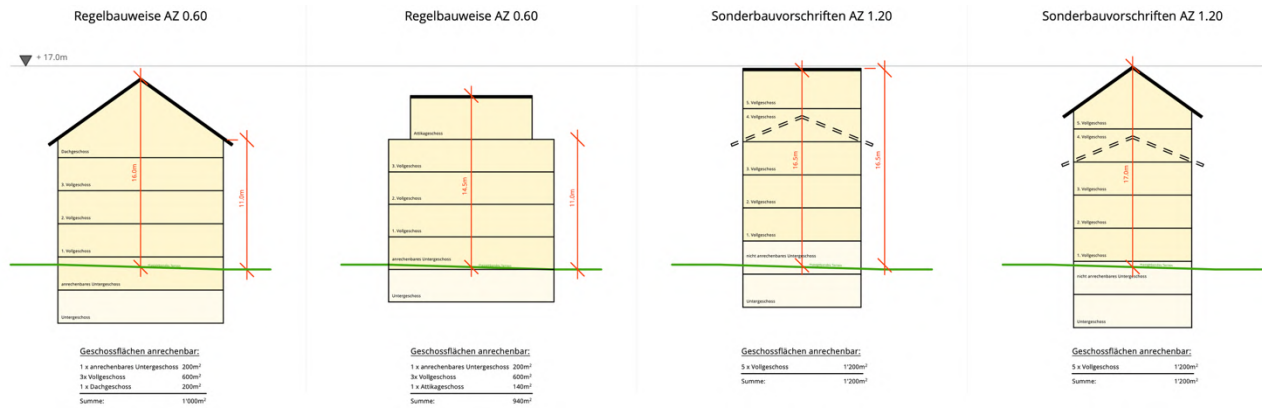
Ausnutzungsziffer Bestand 64-75 %



+ 2 Vollgeschosse zulassen

AZ von 60 % auf 120 % erhöhen





Nutzflächen in Attikageschossen und Dachgeschossen, ebenso wie Flächen von Wohn- und Arbeitsräumen sowie Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt in anrechenbaren Untergeschossen dienen, sowie energieeffiziente Bauteile gemäss § 10 lit. c) ABV, sind an die Ausnützungsziffer anzurechnen.

Vergleich mit der Regelbauweise

Im Vergleich mit der Regelbauweise beträgt die Mehrausnützung, die mit diesen Sonderbauvorschriften realisiert werden kann, 20% beziehungsweise 33%.

| Zone   | AZ  | Brutto-AZ | AZ-SBV | Mehrausnützung |
|--------|-----|-----------|--------|----------------|
| W3/WG3 | 0.6 | 1.00      | 1.20   | + 20%          |
| WG4    | 0.7 | 1.05      | 1.40   | + 33%          |

Für energiesparende Bauteile sieht § 10 lit. c) ABV kann nach Regelbauweise eine zusätzliche Ausnützungsziffer von 20 % beansprucht werden. Bei Bauvorhaben, die nach Sonderbauvorschriften realisiert werden, ist diese zusätzliche Ausnützungsziffer für energiesparende Bauteile in der höheren Ausnützungsziffer inkludiert.

Die nachfolgende Übersicht fasst die zulässigen Abweichungen gegenüber der Regelbauweise zusammen.



Tabelle Gegenüberstellung Regelbauweise und Sonderbauvorschriften

| Baurechtliche Parameter         | W3 und W63                          |                                                                                                                                                                                                | W64                                 |                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | Regelbauweise                       | Sonderbauvorschriften                                                                                                                                                                          | Regelbauweise                       | Sonderbauvorschriften                                                                                                                                                                          |
| AZ                              | 0,6                                 | 1,2                                                                                                                                                                                            | 0,7                                 | 1,4                                                                                                                                                                                            |
| Gewerbebonus (WG-Zonen)         | bis max. 10% der aGF                | 0                                                                                                                                                                                              | bis max. 10% der aGF                | 0                                                                                                                                                                                              |
| aUG                             | 1                                   | 0                                                                                                                                                                                              | 1                                   | 0                                                                                                                                                                                              |
| Vollgeschosse                   | 3                                   | 5                                                                                                                                                                                              | 4                                   | 6                                                                                                                                                                                              |
| Dachgeschosse / Attikageschosse | 1                                   | 1                                                                                                                                                                                              | 1                                   | 0                                                                                                                                                                                              |
| Gebäuelänge                     | 40                                  | frei                                                                                                                                                                                           | 40                                  | frei                                                                                                                                                                                           |
| Fassadenhöhe / Gesamthöhe       | 16                                  | 16,5                                                                                                                                                                                           | 19                                  | 19,5                                                                                                                                                                                           |
| Grünflächenziffer               | 40%                                 | 45%                                                                                                                                                                                            | 40%                                 | 45%                                                                                                                                                                                            |
| Grundabstand                    | 5                                   | 5                                                                                                                                                                                              | 5                                   | 5                                                                                                                                                                                              |
| Mehrlängenzuschlag              | 1/4 Mehrlänge ab 15 m bis max. 10 m | 1/4 Mehrlänge ab 15 m bis max. 10 m                                                                                                                                                            | 1/4 Mehrlänge ab 15 m bis max. 10 m | 0                                                                                                                                                                                              |
| Mehrhöhenzuschlag               | -                                   | 0                                                                                                                                                                                              | -                                   | 0                                                                                                                                                                                              |
| Gestaltung                      | § 238 PBG (befriedigend)            | Bauliche Erweiterungen sind architektonisch gut zu gestalten und auf die bestehenden Gebäude abzustimmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für Material und Farben | § 238 PBG (befriedigend)            | Bauliche Erweiterungen sind architektonisch gut zu gestalten und auf die bestehenden Gebäude abzustimmen, so dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für Material und Farben |
| Vorgabe Weiterbauen             | -                                   | Grundstruktur des Gebäudebestands muss grossmehrheitlich erhalten bleiben                                                                                                                      | -                                   | Grundstruktur des Gebäudebestands muss grossmehrheitlich erhalten bleiben                                                                                                                      |
| Parkierung                      | Nach BZO                            | Zusätzliche Parkplätze dürfen nicht zu einer Reduktion des Freiraum-angebots oder zur Reduktion von Vorgärten führen                                                                           | Nach BZO                            | Zusätzliche Parkplätze dürfen nicht zu einer Reduktion des Freiraum-angebots oder zur Reduktion von Vorgärten führen                                                                           |

#### Wohnungsinitiative

Die Gemeinde Thalwil hat am 3. März 2024 der Initiative «Für mehr bezahlbare Wohnungen» (Einzelinitiative Lukas Lanz) zugestimmt. Die BZO wird nun entsprechend angepasst, um den Bau preisgünstiger Mietwohnungen gezielt zu fördern.

#### Erhöhung Ausnützungsziffer bei Bau preisgünstiger Mietwohnungen

Beim Bau preisgünstiger Mietwohnungen erhöht sich die Ausnützungsziffer gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. c) nBZO um die anrechenbare Fläche der preisgünstigen Wohnungen, jedoch maximal um 10 %, sofern mindestens 3 Wohnungen nach den Kriterien der gemeindlichen Verordnung zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum realisiert werden. Eine höhere Ausnützungsziffer steht auch bei Bauvorhaben nach SBV bei Neubauten zur Verfügung.

#### Erläuterung der Durchführbarkeit des festgelegten Mindestanteils gemäss § 2 Abs. 3 PWV

Die Umsetzung des festgelegten Mindestanteils an preisgünstigen Wohnungen ist verhältnismässig, da sie nur für die zusätzliche Ausnutzung von 20 % gilt, die durch die Sonderbauvorschriften ermöglicht wird. Zudem besteht keine Verpflichtung, nach SBV zu bauen.

#### Abstände

Ein Mehrhöhenzuschlag und ein Mehrlängenzuschlag sind nicht einzuhalten, womit das Bauen im Bestand erst baurechtlich ermöglicht wird. Andernfalls müssten Gebäude bei der Realisierung zusätzlicher Geschosse um das Mass der Mehrhöhe von der Grundstücksgrenze versetzt werden, was nicht möglich ist und daher ein Näherbaurecht voraussetzen würde.

#### Regelungsvorschlag BZO

Art. 42 Abs. 4 nBZO

Bestehende Bauten sind solche, die vor dem 1. Januar 1991 genehmigt wurden. Von den Sonderbauvorschriften profitieren daher rund 35-jährige Gebäude, die in eine erste Sanierungsphase fallen.

## **Regelungsvorschlag BZO**

Art. 42 Abs. 5 nBZO

Es gilt zu beachten, dass die Sonderbauvorschriften anwendbar sind, sofern die Grundstruktur des bestehenden Gebäudebestands in grossmehrheitlicher Masse erhalten bleibt. Die Grundstruktur des Gebäudebestands grossmehrheitlich zu erhalten umfasst die Tragstruktur wie Wände und Decken, wobei die Trennwände und der Innenausbau verändert werden können. Dadurch werden Ressourcen und die Umwelt geschont. Ein Rückbau auf den Rohbauzustand bleibt möglich.

Bauliche Erweiterungen sind hinsichtlich kubischer Gliederung und architektonischem Ausdruck so zu gestalten, dass in Bezug auf das bestehende Gebäude und das bauliche Umfeld eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dies gilt auch für Material und Farben. Zudem ist sicherzustellen, dass die allgemeinen Vorschriften zur Umgebungsgestaltung gemäss Art. 50 nBZO qualitativ und quantitativ übertroffen werden. Neue Parkplätze dürfen weder zu einer Reduktion der Freiflächen noch zu einer Reduktion von Vorgärten führen.

Weitergehende Anforderungen z.B. an die ortsbauliche Setzung können jedoch nicht gestellt werden, da die bauliche Struktur durch den Bestandesbau bereits vorgegeben ist und mit der Aufstockung nicht verändert wird.

Für die Beurteilung von Bauvorhaben kann die Hochbaukommission ergänzende Unterlagen verlangen:

- konzeptionelle Herleitung und Begründung der ortsbaulichen und gestalterischen Integration;
- Visualisierungen.

Die Hochbaukommission beurteilt bei den Bauvorhaben insbesondere den städtebaulichen Kontext, die architektonische Gestaltung, die Materialisierung und Farbgebung sowie die Umgebungsgestaltung.

## 7 NEUE QUARTIERERHALTUNGSZONEN

### 7.1 Worum geht es?

#### Problembeschrieb

Die Wohngebiete im historischen Kontext umfassen die Quartiere, die an die Kernzonen grenzen. Sie repräsentieren das Bauen in Thalwil vor 50 bis 100 Jahren.

Im Unterschied zu den Kernzonen besitzen diese Quartiere heute jedoch keinen Schutz und es gelten die tieferen gestalterischen Anforderungen an das Bauen in den Wohnzonen (befriedigende Einordnung).



#### Ziele

Durch die Schaffung von zwei neuen Quartiererhaltungszonen fördert die neue BZO die Wahrung und Erweiterung von Quartieren, welche sich durch eine hohe Siedlungsqualität auszeichnen.

Bauvorhaben in diesen Quartieren erfordern eine Auseinandersetzung mit der ursprünglichen Struktur und mit den Merkmalen des Ortes. Eingriffe in die Struktur sollen einen Bezug zwischen neu und alt herstellen. Mit dem Erhalt eines angemessenen Anteils ursprünglicher Bausubstanz soll die Ortsatmosphäre erhalten bleiben.

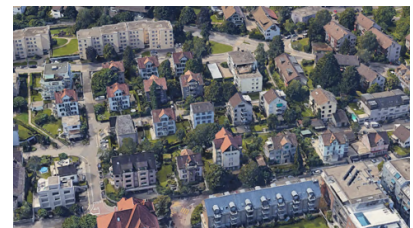
#### Beurteilung Quartiererhaltungszonen

Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, welche in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen, lassen sich gemäss § 50a PBG als Quartiererhaltungszonen ausweisen.

Gestützt auf die durchgeführten Analysen (siehe Beilage 4) umfasst die neue BZO folgende zwei neuen Quartiererhaltungszonen:

- Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse»
- Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse»

Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse»  
Quelle: Orthofoto, map.geo.admin



Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse»  
Quelle: Orthofoto, map.geo.admin



## 7.2 Quartiererhaltungszone Mythenstrasse Änderungen in der BZO

### Regelungsvorschlag BZO Art. 18 nBZO

Die neu in der BZO festgelegte Quartiererhaltungszone «Mythenstrasse» bezweckt, unter Berücksichtigung der quartierprägenden Strukturmerkmale, das Quartier baulich zu erneuern und zu verdichten. Das zulässige Nutzungsmass wird gegenüber der heutigen Zonierung (WG3) nicht reduziert.

### Regelungsvorschlag BZO Art. 19 nBZO

Dem Quartiercharakter sind Neubauten sowie bauliche Veränderungen an bestehenden Gebäuden anzupassen. Als quartierprägend gelten dabei folgende Strukturmerkmale:

- Einfache Gebäudekuben in offener Bauweise, in der Regel in einer Flucht ausgerichtet, mit einem Gebäudesockel und einem viergeschossigen Erscheinungsbild;
- Fassaden, die allseitig gestaltet sind und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Fensteröffnungen und geschlossenen Fassadenflächen aufweisen;
- Ein hoher Anteil an Grünflächen, die durch vielfältig strukturierte Gärten, Kleingehölze, Einzelbäume und Baumgruppen geprägt sind.

### Regelungsvorschlag BZO Art. 20 nBZO

Zulässig sind Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe.

### Regelungsvorschlag BZO Art. 21 nBZO

Es ist ein Untergeschoss zulässig. Dieses muss quartiertypisch als Gebäudesockel ausgebildet werden.

Es sind max. vier Vollgeschosse erlaubt. Somit wird im Vergleich zur heutigen Zonierung mehr Spielraum in der Höhenentwicklung der Bauten eingeräumt. Der Fussabdruck der Gebäude soll klein gehalten werden. Weil vier anstelle von 3 Vollgeschossen erlaubt sind, wird die maximale Ausnützungsziffer auf 80 % erhöht. Sofern jedoch das oberste Geschoss als Attikageschoss oder Dachgeschoss ausgebildet wird, müssen diese Geschossflächen an die Ausnützungsziffer angerechnet werden. Damit wird eine unerwünschte Verdichtung verhindert.

Die Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe darf maximal 14 m betragen. Der Mindestgrundabstand verbleibt bei 5 m, während die maximale Gebäudelänge von 40 m auf 15 m reduziert ist.

## Regelungsvorschlag BZO Art. 21 Abs. 4 nBZO

Längere Gebäude können genehmigt werden, sofern ihre Eingliederung in das Quartierbild durch geeignete gestalterische Massnahmen sichergestellt ist. Eine mögliche gestalterische Massnahme ist beispielsweise die Staffelung und Rückversetzung der Fassaden, womit ein Bezug zur Massstäblichkeit der Bauten im direkten Umfeld geschaffen werden kann.

## 7.3 Quartiererhaltungszone Mythenstrasse Änderungen im Zonenplan

### Umzonung in Quartiererhaltungszone QEZ

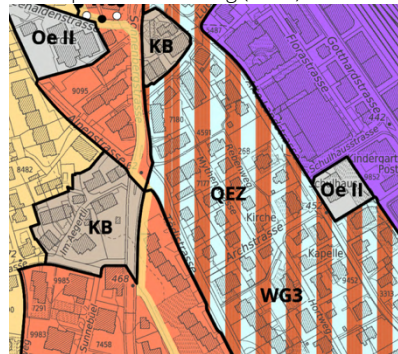
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung werden Teilflächen von der WG3 der Quartiererhaltungszone QEZ zugeteilt.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

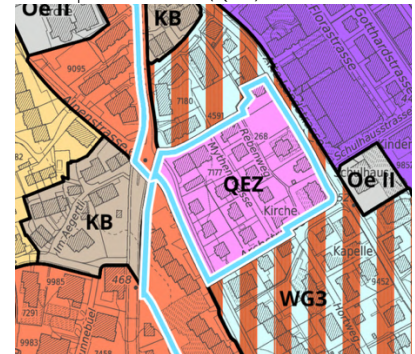
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (WG3)



Zonenplan revidiert (QEZ)



## 7.4 Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse Änderungen in der BZO

### Regelungsvorschlag BZO Art. 22 nBZO

Im Unterschied zur Quartiererhaltungszone Mythenstrasse besitzt das Quartier an der Bürgerstrasse eine andere räumliche Ausgangslage. Die Quartiererhaltungszone «Bürgerstrasse» ist durch drei Gebäudegruppen mit jeweils ähnlichen Bautypologien geprägt. Die Erhaltung und zeitgemässe Weiterentwicklung dieser Gebäudegruppen wird durch die neu in der BZO festgelegte Quartiererhaltungszone sichergestellt.

### Regelungsvorschlag BZO Art. 23 nBZO

Zulässig sind weiterhin Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe, wie dies in den im Zonenplan speziell bezeichneten Bereichen in der rechtskräftigen Wohnzone W2 erlaubt ist.



### Regelungsvorschlag BZO

Art. 24 nBZO

Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass der Charakter der jeweiligen Gebäudegruppe erhalten bleibt. Die folgenden Merkmale sind zu beachten:

- Gebäudegruppe A umfasst eine grossvolumige Fabrikanlage am See, bestehend aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit markanten Dachformen. Ergänzt wird die Gebäudegruppe durch ein dreigeschossiges, Wohngebäude mit einem Quergiebel, das sich an der Seestrasse befindet.
- Gebäudegruppe B besteht aus Stadthäusern, die einen unverstellten Blick auf den See bieten.
- Gebäudegruppe C setzt sich mehrheitlich aus einfachen Wohngebäuden mit einheitlicher Gebäudegrundfläche zusammen, die über zwei Vollgeschosse, einen Gebäudesockel und ein Satteldach verfügen, das quer zum Hang ausgerichtet ist. Ergänzt wird die Gebäudegruppe durch ein markantes Eckgebäude mit räumlichem Bezug zur Bürgerstrasse und Seestrasse, ein historisches Reihenhauses parallel zur Bahn sowie ein Bauernhaus mit Ökonomiegebäude, das quer zum Hang angeordnet ist.



### Regelungsvorschlag BZO

Art. 25 Abs. 1 nBZO

Die bestehenden Bauten dürfen an ihrer bisherigen Lage umgenutzt, umgebaut oder ersetzt werden, wobei das bestehende Gebäudeprofil beizubehalten ist. Geringfügige Abweichungen vom ursprünglichen Profil sind zulässig, sofern das Quartierbild dadurch nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

### Regelungsvorschlag BZO

Art. 25 Abs. 2 nBZO

Als bestehende Bauten gelten diejenigen, für die vor dem 1. Januar 2025 eine Bewilligung erteilt wurde.

### Regelungsvorschlag BZO

Art. 26 Abs. 1 nBZO

Für Neubauten werden die Grundmasse festgelegt. Diese kommen nur auf den heute unternutzten Grundstücken zum Ansatz. Auf Grundstücken, deren bestehende Gebäude eine Ausnützungsziffer von mehr als 40 % aufweisen, dürfen diese in den bisherigen Abmessungen durch Neubauten ersetzt werden.

Auf unternutzten Grundstücken dürfen Anbauten und Neubauten bis zu einer maximalen Ausnützungsziffer von 40 % erstellt werden, wie dies in der heutigen Wohnzone W2 erlaubt ist.

Die meisten bestehenden Gebäude verfügen über ein anrechenbares Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Diese Geschossigkeit wird in der Tabelle zu den Neubauvorschriften übernommen.

### Regelungsvorschlag BZO

Art. 26 Abs. 2 nBZO

Die maximale Gebäudelänge wird von 30 m auf 18 m reduziert. Längere Gebäude können jedoch bewilligt werden, wenn die Einordnung dank gestalterischen Massnahmen in das Quartierbild gewahrt bleibt.

## 7.5 Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse Änderungen im Zonenplan

### Umzonung in Quartiererhaltungszone QEZ

Gestützt auf die planerische Auslegeordnung werden Teilflächen von der W2 bzw. WGS der Quartiererhaltungszone QEZ zugeteilt.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

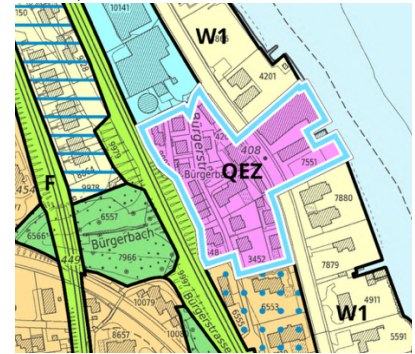
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (W2/WGS)



Zonenplan revidiert (QEZ)



## 8 ZENTRUMSZONE

### 8.1 Worum geht es?

#### Problembeschrieb

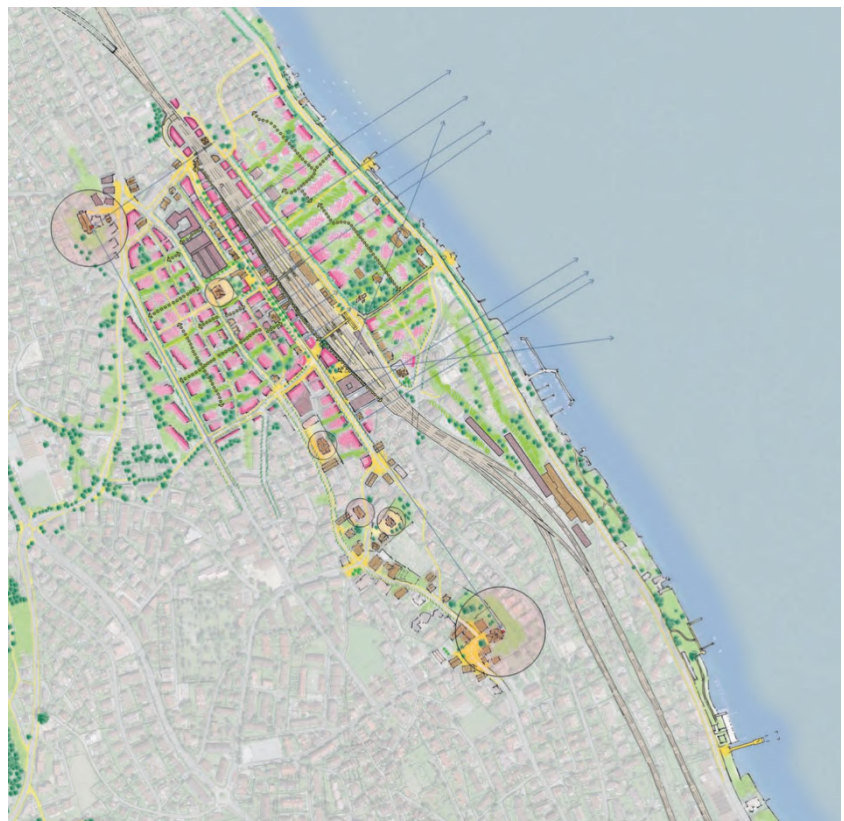
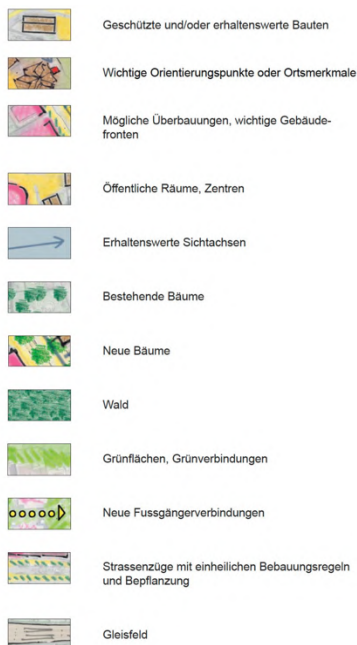
Das Zentrum von Thalwil ist von regionaler Bedeutung. Die heutigen Bestimmungen ermöglichen, dass sehr hohe und lange Gebäude realisiert werden können. Dadurch gehen wichtige Sichtbezüge zum See und zu anderen Merkpunkten von Thalwil verloren. Die neue BZO soll dem heutigen Charakter besser Rechnung tragen.

#### Ziele

Sorgfältig gestaltete Aussenbereiche und Übergänge zum öffentlichen Raum tragen zu einer besseren Aufenthaltsqualität bei. Neubauvorhaben achten auf die Massstäblichkeit, Durchblicke und die Anbindung an den öffentlichen Raum.

Die neue BZO sichert wichtige Freihaltebereiche, welche der Erschliessung und Gewährleistung von Sichtbezügen dienen. Die Zentrumsbildung wird gefördert, indem ein Gewerbeanteil von mindestens 30 % festgelegt wird. Demgegenüber ist heute lediglich die Wohnnutzung auf 2/3 beschränkt. In den Zugangsgeschossen sind kundenorientierte bzw. -intensive Nutzungen vorzusehen.

Städtebauliches Leitbild Zentrum Gesamtplan  
Quelle: ATELIER 231, Städtebau – Architektur – Landschaft



## 8.2 Änderungen in der BZO

### Regelungsvorschlag BZO

Art. 27 nBZO

Der bestehende Zweckartikel wird gekürzt und geschärft. Die Zentrumszone bezweckt, das Zentrum von Thalwil in seiner Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und die umliegenden Flächen als Orte des Aufenthalts und der Begegnung aufzuwerten.

### Regelungsvorschlag BZO

Art. 28 nBZO

Bereits heute sind gemäss Art. 9a aBZO fünf Vollgeschosse erlaubt, was unverändert bleibt und die neue Tabelle zu den Grundmassen übernommen wird. Im Gegenzug ist jedoch kein zusätzliches anrechenbares Dachgeschoss erlaubt. Das oberste Geschoss darf jedoch freiwillig als Dachgeschoss ausgestaltet werden. Ein anrechenbares Untergeschoss bleibt weiterhin zulässig.

Die zulässige Fassaden- bzw. Gesamthöhe beträgt unverändert maximal 17.50 m (vgl. Art. 9a Abs. 2 aBZO). Der Grundabstand ist auf mindestens 5 m festgelegt und bleibt unverändert.

Es erfolgt eine Anpassung aufgrund der Neudefinition im kantonalen Planungs- und Baugesetz (IVHB). So wird der Grenzabstand neu als Grundabstand definiert, die Gebäudehöhe als Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe.

### Regelungsvorschlag BZO

Art. 29 Abs. 1 nBZO

Art. 29 Abs. 1 nBZO wird lediglich sprachlich präzisiert. Es ist höchstens mässig störendes Gewerbe zulässig.

### Regelungsvorschlag BZO

Art. 29 Abs. 2 nBZO

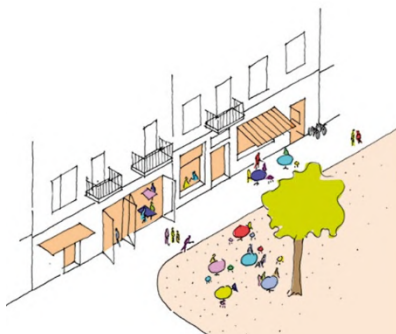
Art. 29 Abs. 2 nBZO wird lediglich sprachlich präzisiert. Neu wird auf einen Gewerbeanteil von mindestens 30 % der realisierten Gesamtnutzfläche sichergestellt. Bisher durfte ein maximaler Wohnanteil von 2/3 nicht überschritten werden (Art. 9b Abs. 2 aBZO). Der maximale Wohnanteil fällt daher etwas höher aus.

### Regelungsvorschlag BZO

Art. 29 Abs. 3 nBZO

Neu sieht Art. 29 Abs. 3 nBZO vor, das Erdgeschoss ausschliesslich für gewerbliche Zwecke zu nutzen. In den Räumen, die zur Gotthardstrasse hin ausgerichtet sind, sind in den Zugangsgeschossen kundenorientierte oder -intensive Nutzungen vorzusehen. Wo dies aus städtebaulicher Sicht keinen Sinn macht, bleiben andere Nutzungen in untergeordnetem Umfang zulässig.

Kundenorientierte bzw. -intensive Nutzungen  
Quelle: Bauen an Stadtachsen und Plätzen, Stadt Zürich



Kundenorientierte bzw. -intensive Nutzungen in den Zugangsgeschossen leisten einen Beitrag zu lebendigen Räumen in Zentren sowie an anderen prägnanten Orten (z.B. Kreuzungen, ÖV-Haltestellen). Unter «kundenorientiert bzw. -intensiv» werden folgende Arten von Nutzungen verstanden (nicht abschliessende Aufzählung):

- Gastbetriebe (z.B. Restaurant, Café, Bar)
- Verkaufsgeschäfte (z.B. Apotheke, Drogerie, Lebensmittelgeschäft, Warenhaus, Kiosk, Buchhandlung, Schmuckgeschäft)
- Dienstleistungsbetriebe (z.B. Coiffeur, Post, Bank, Arzt, Reisebüro)
- Unterhaltung und Kultur (z.B. Kino, Galerie, Bibliothek)



- Weitere Nutzungen, die zur Belebung des Zentrums beitragen wie Schulen und weitere Einrichtungen mit einem öffentlichen Charakter

Die Definition orientiert sich an der VSS Norm 40 281, die anhand unterschiedlicher Nutzungskategorien den Parkplatzbedarf festlegt.

### Regelungsvorschlag BZO

Art. 30 Abs. 1 nBZO

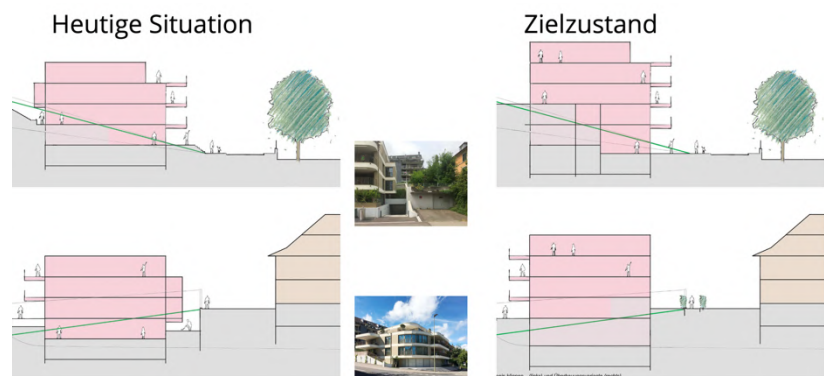
Gemäss Art. 30 Abs. 1 nBZO ist die Höhenlage der Gebäude neu so zu planen, dass die Zugangsgeschosse von den öffentlichen Strassen aus stufenlos erreichbar sind, was dem Ziel im städtebaulichen Konzept entspricht.

Das Zugangsgeschoss ist baurechtlich nicht definiert. Darunter wird das Geschoss verstanden, welches an die Strassenebene anschliesst.

Diese Zugangsgeschosse müssen eine Mindestlichte Raumhöhe von 3 m aufweisen. Abweichungen sind bei besonderen örtlichen Gegebenheiten zulässig.

Die nachfolgende Grafik illustriert den Zielzustand.

Illustration zur Ansetzung der Zugangsgeschosse  
Quelle: Atelier 231



### Regelungsvorschlag BZO

Art. 30 Abs. 2 nBZO

Art. 30 Abs. 2 nBZO legt neu fest, dass die Gestaltung der privaten Umgebungsflächen, die an öffentliche Strassen, Plätze und Wege grenzen, in Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde vorzunehmen ist. Dabei sind insbesondere Baumpflanzungen, eine angemessene Begrünung sowie eine auf den öffentlichen Raum abgestimmte Materialwahl nachzuweisen.

### Regelungsvorschlag BZO

Art. 30 Abs. 3 nBZO

Die im neuen Ergänzungsplan Zentrumszone ausgewiesenen Freihaltebereiche dienen der Erschliessung und der Sicherstellung von Sichtbezügen. Sie müssen frei von oberirdischen Bauten bleiben. Eine Anpassung ihrer Lage ist möglich, sofern das Ziel der Wahrung der Sichtbezüge zum See weiterhin gewährleistet ist.



## Ergänzungsplan Zentrumszone Quelle: SKW

### Festlegungen



Geltungsbereich Ergänzungsplan, Bandierung ausserhalb



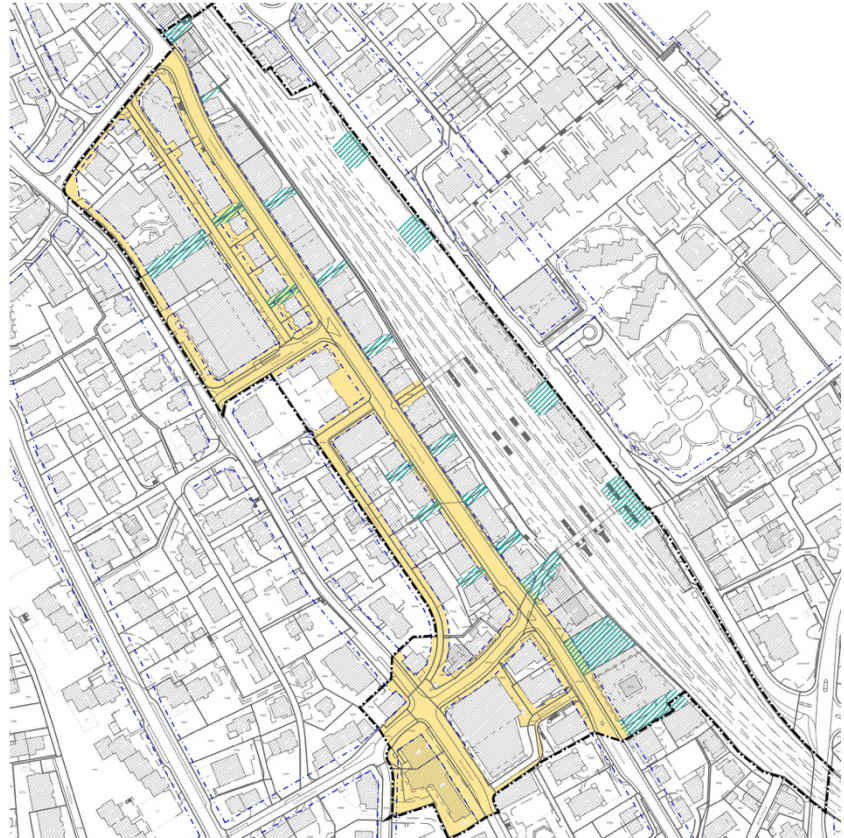
Art. 30 Abs. 2 BZO: Auf den zu den öffentlichen Strassen, Plätzen und Wegen zugewandten Umgebungsflächen auf Privatgrund sind Baumpflanzungen, eine angemessene Begrünung und die mit dem öffentlichen Raum abgestimmte Materialisierung nachzuweisen.



Art. 30 Abs. 3 BZO: Die im Ergänzungsplan bezeichneten Freihaltebereiche dienen der Erschliessung und Gewährleistung von Sichtbeugen. Sie sind von oberirdischen Bauten freizuhalten. Sie dürfen in der Lage angepasst werden, wenn das Ziel der Gewährleistung der Sichtbeuge zum See gleichermaßen erfüllt wird.

### Informationsinhalte

--- Baulinie, rechtskräftig



## Regelungsvorschlag BZO

Art. 30 Abs. 4 nBZO

Art. 30 Abs. 4 nBZO wird lediglich sprachlich präzisiert. Der Grenz-  
bau ist unter der Voraussetzung, dass die Freihaltebereiche gewahrt  
bleiben, nur für anrechenbare Untergeschosse und die beiden ers-  
ten Vollgeschosse mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarschaft  
zulässig.

## Regelungsvorschlag BZO

Art. 30 Abs. 5 nBZO

Art. 30 Abs. 5 nBZO definiert neu, dass Gemeinschaftsflächen auf  
den Dachflächen angeordnet werden dürfen. Die Dachterrassennut-  
zung ist gemäss Art. 47 Abs. 5 nBZO jedoch auf max. 50 % der Dach-  
fläche beschränkt.

## 9 GESTALTUNGSPLANPFLICHTGEBIET GATTIKON

### 9.1 Worum geht es?

#### Problembeschrieb

Thalwil besitzt die beiden Gewerbegebiete Böni und Gattikon.

Das Gewerbegebiet Gattikon besteht überwiegend aus Handel und Baugewerbe, insbesondere Lagerflächen, sowie einer Vielzahl von Dienstleistungen, die insgesamt etwa 80 % des Clusters ausmachen. Das historisch gewachsene Arbeitsplatzgebiet ist räumlich eher untypisch. Es funktioniert zwar gut, bietet jedoch wenig Aufenthaltsqualität. Durch die Lage an der Sihl besteht grosses Potenzial, die Aufenthaltsqualität erheblich zu steigern.

#### Ziele

In Gattikon soll neben der bestehenden Gewerbenutzung auch Wohnnutzung ermöglicht werden. Dabei sind hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen, um eine gute Integration in das Ortsbild zu gewährleisten. Die neue BZO stellt preisgünstigen Wohnraum sicher. Gattikon wird zu einem neuen Gestaltungsplanpflichtgebiet.

-  Schwerpunkt Wohnen
-  Schwerpunkt Gewerbenutzung



#### Wesentliches öffentliches Interesse gemäss § 48 Abs. 3 PBG

<sup>3</sup> Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann mit der Zonenzuweisung festgelegt werden, dass für bestimmte Teilbereiche ein Gestaltungsplan aufgestellt werden muss.<sup>26</sup>

#### Begründung

Das wesentliche öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Gattikon wird wie folgt begründet:

- Das Areal grenzt an die Sihl und liegt im Nahbereich des BLN-Gebiets 1306 Albiskette-Reppischtal. Es besteht ein wesentlich öffentliches Interesse an einer besonders schonungsvollen Integration der Bauten in den Landschaftsraum an der Sihl.
- Das Areal wird heute gewerblich genutzt und wird mit dieser Revision für Wohnnutzungen geöffnet. Dies stellt andere Anforderungen an die Ausgestaltung der Freiräume für die künftige Bewohnerschaft. Es besteht daher ein wesentliches öffentliches Interesse, die bauliche Verdichtung des Areals mit einem Gestaltungsplan differenziert zu regeln.
- Überdies verbleibt ein Gewerbeanteil von mindestens 30 %. Im Gestaltungsplan sind daher die Wohnnutzung und mässig störende Gewerbebetriebe räumlich zu koordinieren. Dieser Immissionsschutz ist ebenfalls im wesentlichen öffentlichen Interesse.

#### Grundordnung

Art. 31 Abs. 1 nBZO /  
Art. 33 Abs. 2 nBZO

## 9.2 Änderungen in der BZO

Die Gewerbezone Gattikon wird in eine fünfgeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 umgezont. Es gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 120 %. In der Zone WG5 ist die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf fünf festgelegt. Art. 33 Abs. 2 nBZO definiert neu, dass der Gewerbeanteil mindestens 30 % der realisierten Gesamtnutzfläche ausmachen muss, wobei dies lediglich für Gattikon gilt.

#### Gestaltungsplanpflicht

Art. 44 nBZO

Im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans können die Dichte und Geschossigkeit erhöht werden. Es ist Aufgabe des zu erarbeitenden Richtprojekts, welches die Basis für den Gestaltungsplan bildet, die dem Ort angemessene Dichte aufzuzeigen. Die im Rahmen der Revision erarbeitete Machbarkeitsstudie geht von einer Ausnützungsziffer von rund 200 % aus.

Gestaltungsplanpflichtgebiet Sihlbogen  
Gattikon

Die Gestaltungsplanpflicht sichert eine hohe städtebauliche und freiräumliche Qualität. Das Gestaltungsplanpflichtgebiet hat den folgenden Zielen zu entsprechen:

- Die Gewährleistung einer städtebaulich ansprechenden Bebauung mit hoher baulicher Dichte, die schrittweise realisiert werden kann und Verbindungen zur industriellen Vergangenheit aufnimmt.  
Die dem Ort angepasste hohe bauliche Dichte ist im Rahmen der Arealentwicklung zu bestimmen. Dafür wird ein qualitätssicherndes Verfahren angestrebt (z.B. Studienauftrag).

- Die Sicherstellung von gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen sowie die ökologische Gestaltung dieser Flächen mit Bezug zur Sihl.
- Die Sicherstellung eines ausgewogenen Nutzungsmixes aus Gewerbe, Dienstleistungen, Handel und Wohnen sowie die zweckmässige räumliche Verteilung dieser Nutzungen.
- Die Gewährleistung von preisgünstigem Wohnraum in einem Umfang von mindestens 30 % der realisierten Wohnnutzfläche.

### 9.3 Änderungen im Zonenplan

#### Umzonung in Wohnzone mit Gewerbebeerblichtung WG5, Gestaltungsplanpflicht

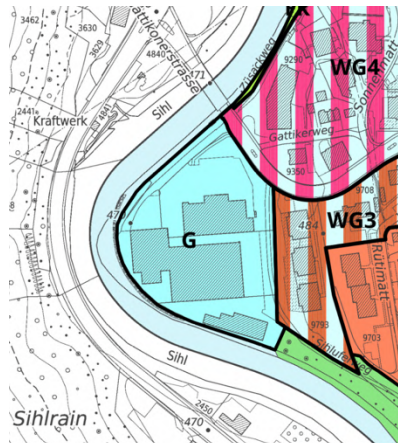
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung wird die Fläche der Gewerbezone G der Wohnzone mit Gewerbebeerblichtung WG5 zugeteilt. Neu gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

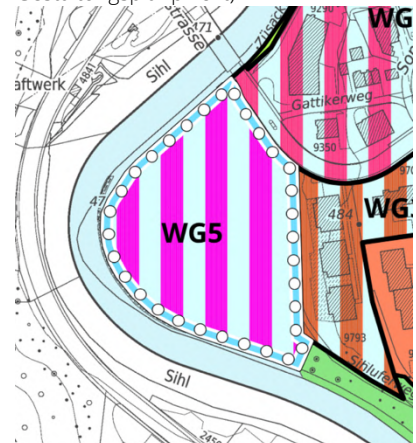
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (G)



Zonenplan revidiert (WG5, Einführung Gestaltungsplanpflicht)

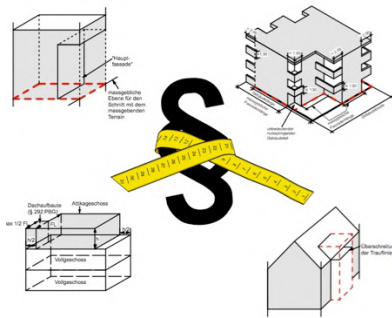




## 10 WEITERE ÄNDERUNGEN IN DER BZO

### 10.1 IVHB

#### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)



Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Bau-recht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfah-rensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesän-derungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirk-sam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls har-monisiert haben, was mit der vorliegenden Revision erfolgt.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestal-tungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

#### Grundhaltung

Die Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen erfolgt nach dem Grundsatz, dass diese ohne Reduktion der bisherigen Grund-masse unverändert übernommen werden. Bei der Umsetzung in der BZO führt dies aufgrund teilweise geänderter Messweisen zu kleine-ren Veränderungen im Erscheinungsbild.

#### Übersicht

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

| Bisher                | Neu                           |
|-----------------------|-------------------------------|
| Gebäudehöhe           | Fassadenhöhe                  |
| Firsthöhe             | Gesamthöhe                    |
| Besondere Gebäude     | Kleinbauten und Anbauten      |
| Gewachsenes Terrain   | Massgebendes Terrain          |
| Unterirdische Gebäude | Unterirdische Bauten          |
| Dachgeschoss          | Dachgeschoss / Attikageschoss |



Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst. Bei der Gebäudehöhe wird auf der Dachkonstruktion gemessen, bei der Fassadenhöhe unter der Dachkonstruktion.

Neubauten oder Ersatzbauten können aufgrund der geänderten Messweise um das Mass der Dachkonstruktion (ca. 0.3–0.5 m) höher werden.

Beispiel Schrägdach



### Fassadenhöhe giebelseitig und bei fassadenbündigen Attikageschossen

§ 280 PBG

Sofern die in der BZO keine anderen Mass festgelegt werden, gilt § 280 PBG:

- <sup>1</sup> Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt.
- <sup>2</sup> Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts Anderes bestimmt.

Differenzierte Regelung bei Schrägdächern

In der neuen BZO wird die zulässige Höhe der giebelseitigen Fassade pro Zone unterschiedlich geregelt. Die in der Tabelle zu den Grundmassen festgelegten Höhenmasse erlauben den Bau eines Schrägdachgeschosses, das zwischen 4 m und 5 m hoch ausgebildet werden darf. Bei der Neudefinition der Masse wurde darauf geachtet, dass mehr Spielraum in der Fassadenhöhe besteht, die Höhe der Gebäude bis zum Dachrand jedoch nicht wesentlich höher ausfällt als die heutige BZO erlaubt.

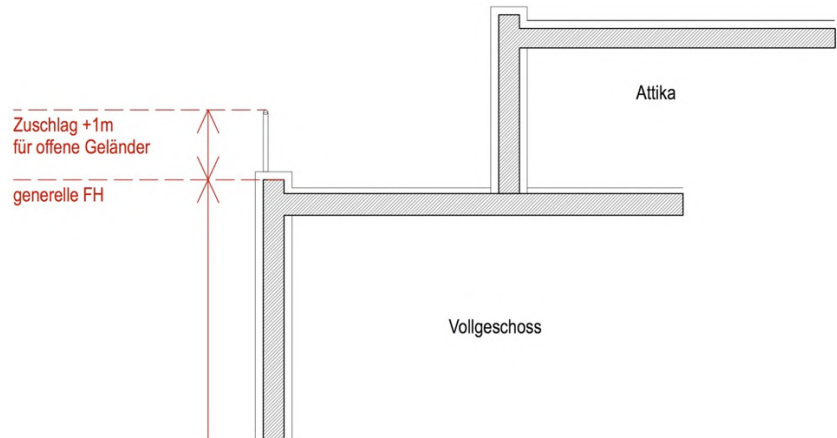
Flachdachbauten mit Attika

Für die fassadenbündigen Attikageschosse wird ein Zuschlag in der Fassadenhöhe von 3.5 m Höhe gewährt. Dieses Mass liegt um 20 cm höher als § 280 Abs. 2 PBG festgelegt (3.3 m).

In der Bau- und Zonenordnung wird festgelegt, dass die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden darf, wenn eine Absturzsicherung (offenes Gelände) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet wird. Verglaste Geländer zählen nicht zu den offenen Geländen.

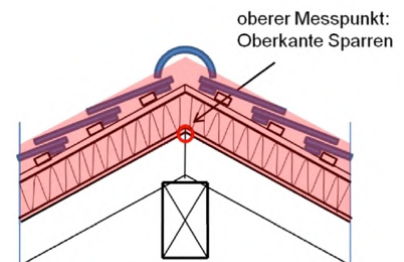
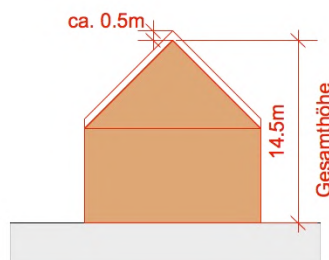
Die nachfolgende Abbildung verdeutlicht diese Erleichterung.

Abbildung zur Regelung in der BZO, wonach für offene fassadenbündige Geländer ein Zuschlag von max. 1 m auf die zonengemässe Fassadenhöhe gilt



## Gesamthöhe

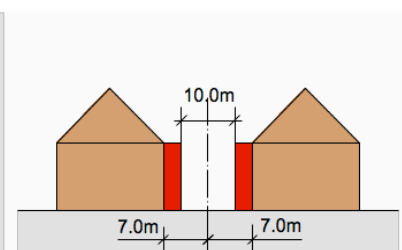
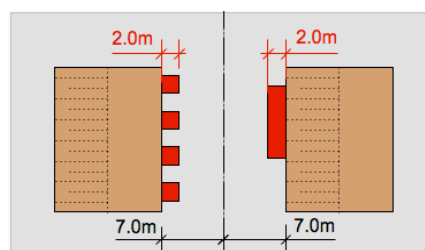
Die neu im PBG eingeführte Gesamthöhe wird vom obersten Punkt der Dachkonstruktion lotrecht auf das darunter liegende massgebliche Terrain gemessen. Insgesamt ist diese Definition insbesondere für Grundstücke am Hang wenig geeignet, da die Lage des höchsten Punktes der Dachkonstruktion durch Bauherrschaft beeinflusst werden kann. Daher wird lediglich in den Gewerbebezonen eine Gesamthöhe eingeführt, zumal hier die topografischen und nachbarschaftlichen Verhältnisse weniger entscheidend sind.



## Vorspringende Gebäudeteile

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile neu auf einer Länge von 1/2 der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen. Bisher durften vorspringende Gebäudeteile nur auf 1/3 der Fassadenlänge in Abstandsbereich ragen. Bei vorspringenden Gebäudeteilen ergibt sich ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden.

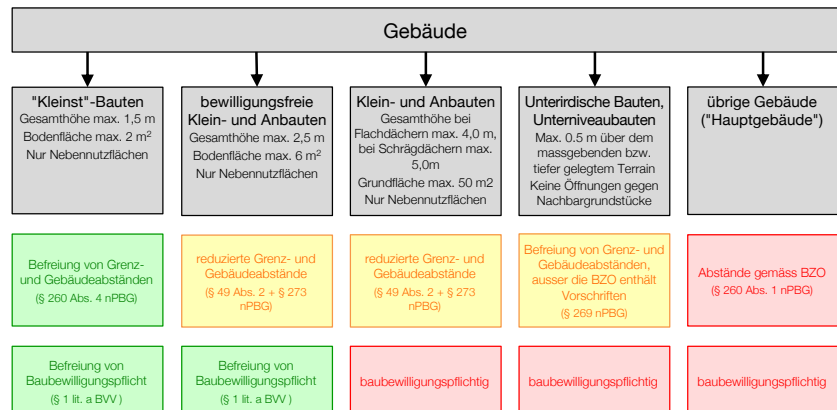
An den bisherigen Grundabständen wird festgehalten. Hingegen regelt die neue BZO als flankierende Massnahme, dass der Grundabstand um das Mass der vorspringenden Gebäudeteile zu erhöhen ist, wenn diese länger als 1/3 der Fassadenlänge ausgestaltet werden. Die Erleichterung im kantonalen PBG wird daher im Interesse der nachbarschaftlichen Situation behoben.



## Hauptgebäude

Systematik der Gebäudetypen gemäss  
IVHB und PBG bzw. BVV  
Quelle: SKW

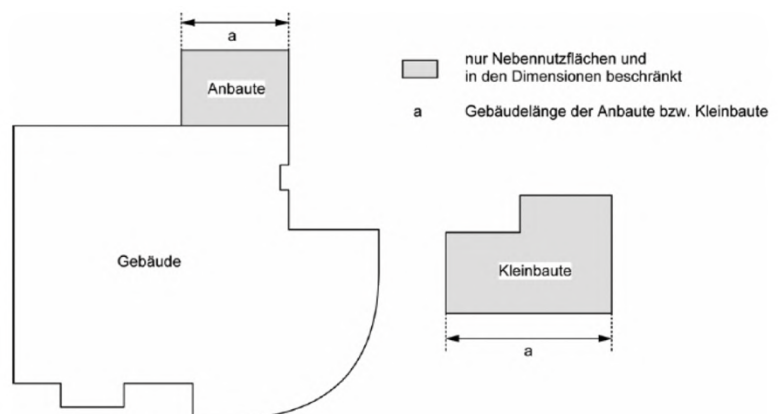
Die IVHB unterteilt den Begriff der Gebäude wie folgt:



## Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude».

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude in der kantonalen Gesetzgebung keine Flächenbeschränkung.

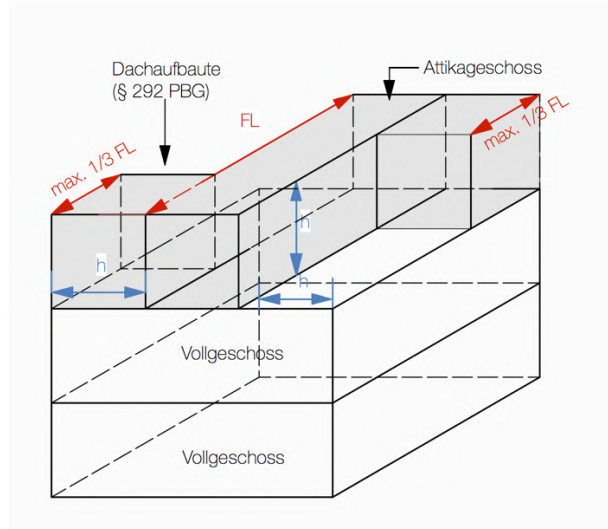


## 10.2 Dachgestaltung

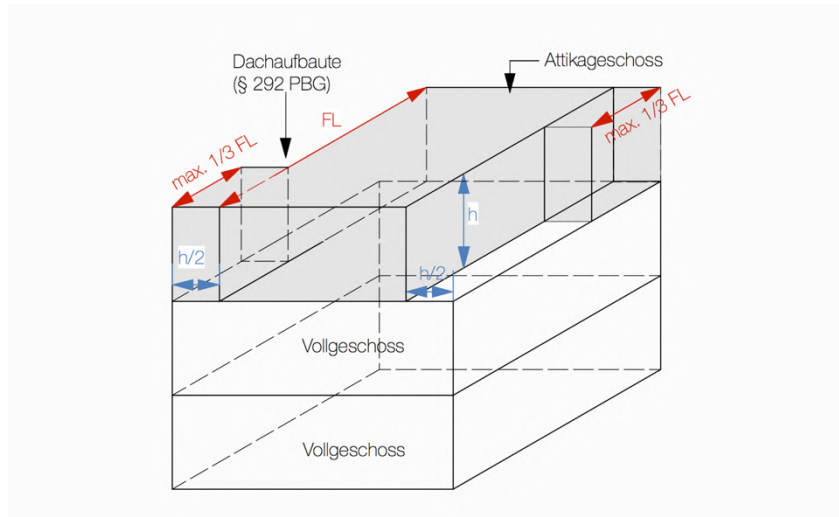
### Ausgangslage gemäss IVHB

Das neue kantonale PBG differenziert zwischen Attikageschossen und Dachgeschossen mit einem Schrägdach. Im Unterschied zur bisherigen Definition, müssen Attikageschosse neu nur noch um die halbe Höhe von der Fassade zurückversetzt sein. Sofern die Gemeinde keine andere Regelung trifft, dürfen Dachaufbauten auf der halbe Fassadenlänge bis an die Fassade ragen. Attikageschosse dürfen daher neu erheblich grösser ausgestaltet werden. Sie bleiben AZ-be-freit und zählen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche.

Altes PBG



Neue Regelung



### Regelungskompetenz der Gemeinde

Gemäss den Vorgaben im PBG dürfen die Gemeinden zur Dachgestaltung die folgenden Regelungen treffen:

- Dachform und Dachneigung bei Schrägdächern
- Höhe des fassadenbündigen Teils der Attikageschosse oder Dachgeschosse
- Anzahl, Lage und Länge der Dachaufbauten
- Dacheindeckung und Materialisierung

### Neue Regelung zur Dachgestaltung

Die Bruttogeschossfläche der Attikageschosse durfte in der bisherigen BZO lediglich 75 % des darunter liegenden Vollgeschosses messen. Die Attikageschosse durften jedoch von keiner Seite aus betrachtet als Vollgeschoss in Erscheinung treten.

Diese Regelung ist nach aktueller Rechtsauffassung nicht mehr erlaubt. Die BZO wird daher wie folgt angepasst:

- Damit Attikageschosse aufgrund der Neudefinition im PBG nicht wie Vollgeschosse in Erscheinung treten, wird die Länge der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge beschränkt. Dieses Mass gilt bereits heute.
- Im PBG fehlt eine Definition, wie hoch die nicht fassadenbündigen Teile eines Schrägdachs oder eines Attikageschosses sein dürfen. Dazu könnte eine Gesamthöhe eingeführt werden, was in den Wohnquartieren am Hang jedoch keine geeignete baurechtliche Vorgabe darstellt, weil die Lage des höchsten Punkts der Dachkonstruktion durch die Bauherrschaft beeinflusst werden kann. Dies bleibt nicht ohne Folgen auf die Höhenwirkung der Bauten. Daher sieht die neue BZO vor, dass die Oberkannte der Dachkonstruktion bei Attikageschossen maximal 4 m und bei Dachgeschossen mit einem Schrägdach max. 5 m über dem fertigen Boden dieser Geschosse liegen darf. Diese Dachgestaltungsvorschrift gilt auch für Mansardendächer, die defacto nicht fassadenbündig sind und daher nicht über die Definition der Fassadenhöhe reguliert sind.

#### **Flachdachbegrünung**

In Art. 47 Abs. 4 nBZO wird präzisiert, dass in allen Zonen der nicht als begehbare Terrasse genutzte Bereich eines Flachdaches mit mehr als 20 m<sup>2</sup> Fläche nach ökologischen Kriterien zu begrünen ist. Unmittelbar unterhalb von Solaranlagen kann auf eine Begrünung verzichtet werden.

#### **Nutzung der Dachflächen von Attikageschossen**

In Art. 47 Abs. 5 nBZO wird neu festgelegt, dass die Dachflächen von Attikageschossen nicht als Terrassen genutzt werden dürfen. Wird bei einem Gebäude mit Flachdach kein Attikageschoss erstellt, darf maximal 50 % der Dachfläche als Terrasse genutzt werden.

### **10.3 Parkierung**

#### **Fahrzeugabstellplätze**

Die Regelungen zur Parkierung werden im Rahmen dieser Revision lediglich justiert.

Der nach Art. 48 Abs. 1 bis 6 nBZO errechnete Parkplatzbedarf darf neu in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr reduziert werden (Art. 48 Abs. 7 nBZO). Bisher war ebenfalls eine Reduktion vorgesehen. Sie beschränkte sich jedoch auf den im Zonenplan bezeichneten Perimeter. Überdies durften nur die Parkplätze für Besucher, Kunden und die Beschäftigten auf 75 % reduziert werden.

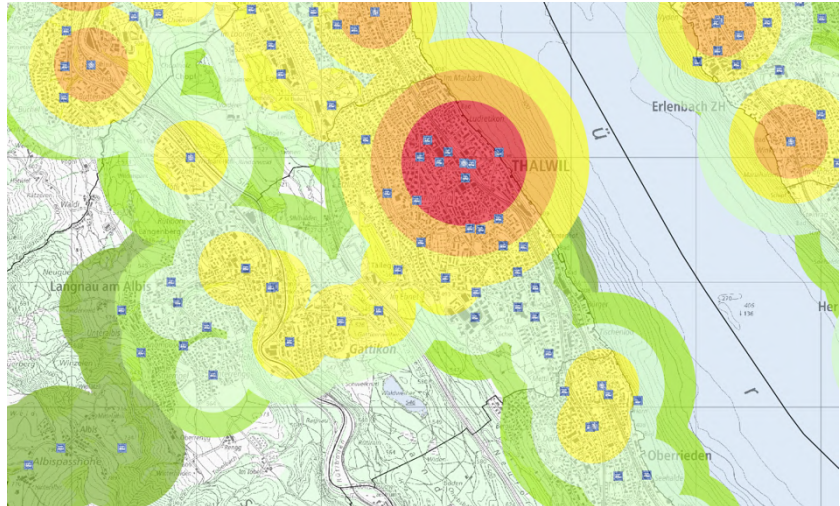
Die neue BZO erlaubt es, dass weniger Parkplätze realisiert werden müssen (siehe nachfolgende Tabelle). Mit Ausnahme der Gebiete mit einer ÖV-Gütekategorie A bleibt es den Grundeigentümern jedoch freigestellt, von der Reduktion Gebrauch zu machen.



Tabelle Abminderung Parkplätze

|                          | Bewohner/innen | Beschäftigte | Besucher/innen<br>Kunden |
|--------------------------|----------------|--------------|--------------------------|
| Gütekategorie ÖV-Erschl. | min.<br>%      | min.<br>%    | min.<br>%                |
| Klasse A                 | 40             | 20           | 30                       |
| Klasse B                 | 55             | 30           | 40                       |
| Klasse C                 | 70             | 45           | 50                       |
| Klasse D                 | 85             | 60           | 70                       |
| Klasse E /<br>Keine      | 90             | 90           | 90                       |

ÖV-Gütekategorie Gemeinde Thalwil  
Quelle: GIS ZH

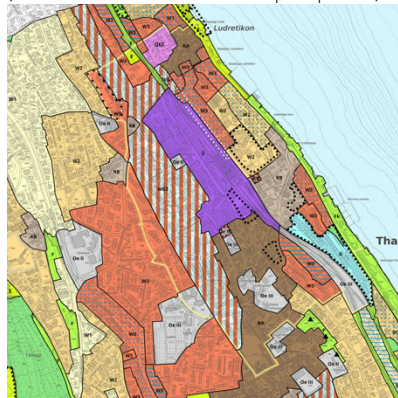


### Parkplatzangebot in Gebieten mit ÖV-Gütekategorie A

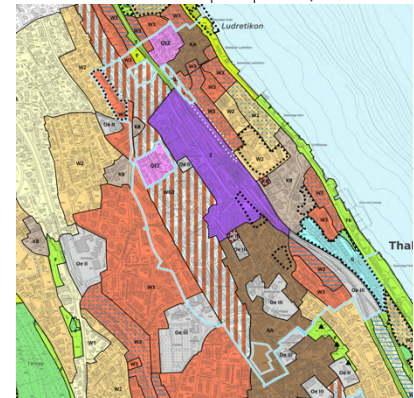
Art. 48 Abs. 7 nBZO legt neu fest, dass in Gebieten mit einer ÖV-Gütekategorie A das tatsächlich bereitgestellte Parkplatzangebot maximal 75 % des gemäss Art. 48 Abs. 1 bis 6 BZO errechneten Parkplatzbedarfs ausmachen darf. Für BewohnerInnen kann ein höheres Angebot genehmigt werden, sofern die Parkplätze vollständig unterirdisch angeordnet werden.

Bisheriger Perimeter mit Reduktionspflicht

Zonenplan rechtskräftig  
(Perimeter Reduktion Pflichtparkplätze)



Zonenplan revidiert (Aufhebung Perimeter Reduktion Pflichtparkplätze)



### Weitere Abweichungsmöglichkeiten

Gemäss der bisherigen Regelung konnte bei speziellen Verhältnissen wie beispielsweise autofreien Wohnformen, gesichertem Car-Sharing oder bei zwingender Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebung und die Freiräume in schutzwürdigen Quartieren oder Ortsbildern das Parkplatzangebot weiter reduziert werden.

An diesem Grundsatz wird festgehalten. Die Abweichungsmöglichkeiten werden jedoch neu wie folgt festgelegt:

- bei speziellen örtlichen Verhältnissen (z.B. in den Kernzonen oder aufgrund der Topografie);
- im Interesse des Ortsbildschutzes in Kernzonen und Quartierhaltungszonen;
- bei Bauvorhaben, die nach Sonderbauvorschriften (Art. 41 oder Art. 42 nBZO) erstellt werden;
- bei Gestaltungsplänen;
- bei autoarmen Nutzungen mit Mobilitätskonzepten;
- zur Schonung von Vorgärten, Bäumen und Grünräumen.

#### **Veloabstellplätze**

In Art. 48 Abs. 9 nBZO werden die Vorgaben für Veloabstellplätze präzisiert. Für die Bemessung der Fahrradabstellplätze sind die Richtwerte der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen vom Oktober 1997 massgebend. Abweichungen sind zu begründen.

## **10.4 Weitere Erläuterungen zu Änderungen in der BZO**

Nachfolgend sind weitere Änderungen in der BZO pro Kapitel summarisch zusammengefasst (nicht abschliessend). Es werden nur Sachverhalte erläutert, die nicht bereits in den Hauptkapiteln dieses Berichts ausführlich behandelt sind:

#### **Kapitel Zonenordnung**

Das Kapitel 1 Zonenordnung wird aufgrund dieser Revision angepasst. Geändert werden:

- Die den Bauzonen laut Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) zuzuordnenden Empfindlichkeitsstufen (ES) werden in Art. 1 nBZO geregelt, wodurch Art. 31 Abs. 1 aBZO ersetzt wird.
- Die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung am Seeufer WGS wird aufgehoben bzw. in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 überführt.
- Die Reservezone R wird aufgehoben, da diese seit der letzten BZO-Teilrevision im Jahr 2024 nicht mehr enthalten ist.

## Kapitel Kernzonen

Die Kernzonenpläne sind grundsätzlich nicht Gegenstand dieser Revision.

Die Kernzonenbestimmungen bleiben im Rahmen der Revision grossmehrheitlich unverändert. Angepasst werden insbesondere die folgenden Bauvorschriften:

- Neu können bei den rot bezeichneten Gebäuden mit einem Volumenschutz untergeordnete Erweiterungen wie Anbauten, Balkone etc. genehmigt werden, um den Fortbestand der Gebäude zu erleichtern, sofern sie sich besonders gut in das Gesamtbild einfügen (Art. 6 Abs. 2 nBZO).
- Es wird präzisiert, dass die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt ist (Art. 7 Abs. 4 nBZO).
- Art. 13 Abs. 4 aBZO wird ersatzlos gestrichen. Der Grenzbau ist weiterhin mit einer privatrechtlichen Vereinbarung erlaubt.
- Klein- und Anbauten dürfen neu gemäss Art. 8 Abs. 3 nBZO nicht mehr als 5 % der massgeblichen Grundoberfläche bedecken. Damit liegt die neue Regelung um 2 % über der bisherigen Vorgabe der aBZO, die 3 % erlaubte.
- Neu dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein (Art. 9 Abs. 3 nBZO). Bisher durften Dachaufbauten nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein (§ 292 PBG).
- Im Interesse des gestalterischen Spielraums wird Art. 15 Abs. 5 aBZO ersatzlos aufgehoben.
- Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung werden justiert und sprachlich präzisiert (Art. 11 nBZO).

## Kapitel Wohnzonen

Auf den bisherigen Bestimmungen zu den Wohnzonen wird grundsätzlich aufgebaut. Angepasst werden insbesondere die folgenden Bauvorschriften:

- Am Mehrlängenzuschlag wird festgehalten. Die Vorgaben werden jedoch sprachlich vereinfacht (Art. 31 Abs. 5 nBZO)
- Art. 3 Abs. 2 aBZO wird durch die von der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) im Rahmen einer laufenden Revision des regionalen Richtplans definierten Anforderungen zum Bauen im Uferbereich des Zürichsees abgelöst.
- Die Regelung in Art. 33 Abs. 3 nBZO wird inhaltlich präzisiert: In den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2, WG3 und WG4 steigt die Ausnützungsziffer für dauerhaft gewerblich genutzte Geschossflächen um das Mass der Gewerbeflächen, jedoch maximal bis zu 10 % der gemäss Art. 31 Abs. 1 nBZO zulässigen aGF der Grundnutzung. Diese zusätzliche Ausnützungsziffer kann nicht mit Art. 31 Abs. 4 nBZO kumuliert werden.
- Art. 34 Abs. 1 nBZO wird inhaltlich präzisiert. Die geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge erlaubt.
- Art. 6 Abs. 2 aBZO wird ersatzlos aufgehoben. Der Grenzbau ist weiterhin mit einer privatrechtlichen Vereinbarung erlaubt.

## Kapitel Gewerbezone

Die Bestimmungen zu den Gewerbebezonen bleiben weitestgehend unverändert. Geändert werden:

- Die Gewerbebezonen werden in Art. 35 Abs. 1 nBZO neu als G6 und G4 definiert. Die Überbauungsziffer entfällt ersatzlos. Die zulässige Gesamthöhe in der Gewerbezone G6 wird auf 16.50 m und in der Gewerbezone G4 auf 12.50 m angehoben, jeweils um 0.50 m gegenüber den bisherigen Bestimmungen in der aBZO.
- Sprachliche Präzisierung der Bestimmung in Art. 35 Abs. 2 nBZO: Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, ist der Grenzabstand jener Zone einzuhalten. Unter Beachtung des Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlags gilt ein Maximalmass von 10.00 m.
- Art. 8 Abs. 2 aBZO wird ersatzlos aufgehoben. Der Grenzbau ist weiterhin mit einer privatrechtlichen Vereinbarung erlaubt.
- Art. 8 Abs. 4 aBZO, wonach provisorische Gemeinschaftsunterkünfte in der Gewerbezone erlaubt sind, wird ersatzlos aufgehoben, da diese Regelung überholt ist.

## Kapitel Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird nur redaktionell angepasst:

- Neu gelten in der Zone Oe die kantonalrechtlichen Bauvorschriften (Art. 37 Abs. 1 nBZO). Die Höhenbeschränkung (16 m gemäss aBZO) wird im Interesse des Gestaltungsspielraums zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben aufgehoben.
- Sprachliche Präzisierung der Bestimmung in Art. 37 Abs. 2 nBZO: Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, beträgt der minimale Grundabstand die Hälfte der Fassadenhöhe, mindestens jedoch 5.00 m. Zonenintern gilt der kantonale Grenzabstand von min. 3.50 m. Gegenüber Grundstücken in einer anderen Zone ist kein Mehrlängenzuschlag oder Mehrhöhenzuschlag einzuhalten.
- Neue Bestimmung zur Umgebungsbegrünung in Art. 37 Abs. 4 nBZO.

## Kapitel Erholungszone

Die Erholungszonen werden nur redaktionell angepasst:

- In der Erholungszone am See und im Brand sind Restaurant und Gastroangebote erlaubt.
- Art. 38 Abs. 4 nBZO definiert neu, dass Bauten und Anlagen in die landschaftliche Umgebung einzupassen sind.

## **Kapitel Sonderbauvorschriften**

Die Sonderbauvorschriften für die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Schulhaus Schwandel (Art. 20b aBZO) und die Sonderbauvorschriften für die Gewerbezone Böni (Art. 20c aBZO) werden ersatzlos aufgehoben. Die entsprechenden Sonderregelungen sind nicht mehr erforderlich.

## **Kapitel Arealüberbauungen**

- Die Mindestarealfläche beträgt gemäss Art. 39 Abs. 2 nBZO neu 3'000 m<sup>2</sup> und wurde im Vergleich zur bisherigen Regelung der aBZO, die 4'000 m<sup>2</sup> vorsah, um 1'000 m<sup>2</sup> reduziert.
- Art. 22 Abs. 1, 2, 3 und 5 aBZO werden ersatzlos aufgehoben. Es gilt § 71 PBG.
- Art. 23 aBZO wird ersatzlos gestrichen, da Terrassenhäuser nicht gefördert werden sollen. Für Terrassenhäuser gelten neu die Grundmasse gemäss Art. 31 nBZO.

## **Redaktionelle Anpassungen im Kapitel Gestaltungsplanpflichtgebiete**

- Sprachliche Präzisierung der Regelung in Art. 44 nBZO (Gestaltungsplanpflichtgebiete Bahnhofstrasse, Etzliberg und Schützenwiese).
- Art. 32c aBZO wird ersatzlos aufgehoben. Die Gestaltungsplanpflicht im Breiteli wird aufgehoben, da bereits ein rechtskräftiger Gestaltungsplan besteht.

## **Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet Wiesenstrasse**

Basierend auf den im kommunalen Richtplan ausformulierten Handlungsanweisungen wird das Grundstück Kat.-Nr. 10132 neu der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Daher muss der Kernzonenplan Oberdorf – Platte – Isisbühl bereinigt werden.

Das Gebiet Wiesenstrasse ist eines der letzten grossen, unbebauten Grundstücke auf dem Gemeindegebiet.

Besteht ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung, kann gemäss § 48 Abs. 3 PBG eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt werden. Das wesentliche öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht wird wie folgt begründet:

- Ortsbildschutz: Das Gebiet Wiesenstrasse liegt in der Kernzone und grenzt direkt an die Wohnzone. Es stellt sich die Frage nach der Massstäblichkeit und der Struktur einer Bebauung an der Nahtstelle zwischen historischer Bausubstanz und Wohnnutzung.
- Differenzierte bauliche Verdichtung: Mit dem Gestaltungsplan soll eine differenzierte bauliche Verdichtung ermöglicht werden, die der besonderen Lage des Areals Rechnung trägt. Ein zentrales Anliegen ist überdies die Schaffung eines Quartierfreiraums. Zudem ist die grundstücksübergreifende Parkierung und Erschliessung zu regeln.



Gestützt auf die planerische Auslegeordnung wird basierend auf dem dargelegten öffentlichen Interesse eine Gestaltungsplanpflicht für das Grundstück Kat.-Nr. 10132 eingeführt. Basierend auf den im kommunalen Richtplan ausformulierten Handlungsanweisungen wird das Gebiet von der Kernzone KA in eine Wohnzone mit Gewerbebe-  
leichterung WG3 umgezont.

#### **Kapitel Ergänzende Bauvorschriften**

- Sprachliche Präzisierung der Regelung in Art. 45 Abs. 1 nBZO.
- Neue Bestimmung zur Gesamtnutzfläche in Art. 46 nBZO: Der Gesamtnutzfläche werden alle Flächen angerechnet, die dem Wohnen, Arbeiten oder sonstigem dauerhaften Aufenthalt dienen oder hierfür genutzt werden können, einschliesslich der zugehörigen Erschliessungsflächen, Reduits, Sanitärräume sowie inneren Trennwände in den Voll-, Dach- und Untergeschossen. Die Querschnitte der Aussenmauern werden jedoch nicht angerechnet.
- Neue Bestimmung zu Naturgefahren in Art. 53 nBZO. Entsprechende Massnahmen zur Schadensbegrenzung sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.
- Neue Bestimmung zu Vollzugshilfen in Art. 54 nBZO. Themenspezifische Vollzugshilfen können durch die Hochbaukommission (HBK) beschlossen werden. Insbesondere zu den neuen Vorschriften zur Umgebungsgestaltung sieht man Handlungsbedarf, um den Vollzug zu erleichtern. Die Vollzugshilfen entfalten keine Rechtsverbindlichkeit, sondern sollen die Anwendung der BZO vereinfachen und die kommunale Praxis transparent darlegen.

## 11 WEITERE ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN

### Allgemeines

Der Zonenplan wurde überprüft und wird nur punktuell angepasst. Alle Änderungen sind nachfolgend beschrieben und begründet. Es erfolgen keine Einzonungen.

### Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

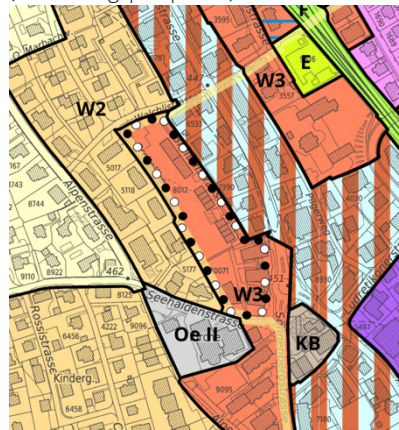
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung entfällt die Gestaltungsplanpflicht auf der Teilfläche der Wohnzone W3.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

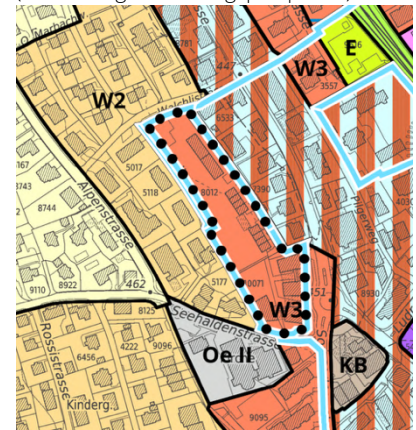
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig  
(Gestaltungsplanpflicht)



Zonenplan revidiert  
(Aufhebung Gestaltungsplanpflicht)



### Aufhebung Gestaltungsplanpflicht

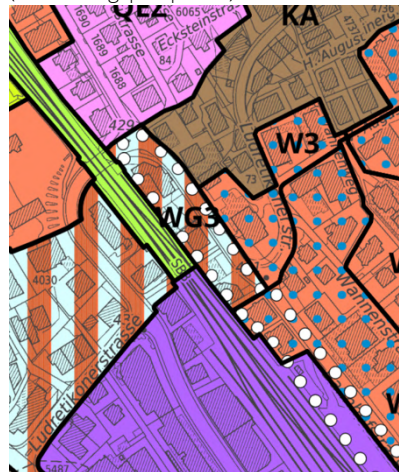
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung entfällt die Gestaltungsplanpflicht auf der Teilfläche der W3 und WG3.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

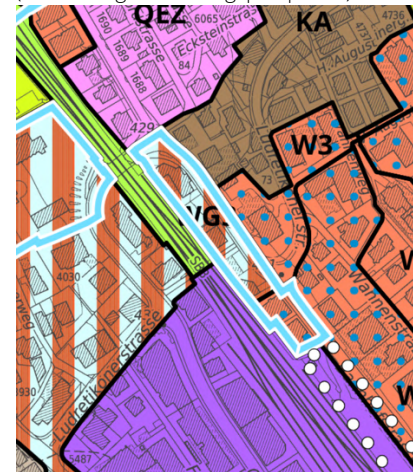
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig  
(Gestaltungsplanpflicht)



Zonenplan revidiert  
(Aufhebung Gestaltungsplanpflicht)





### Umzonung in Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3

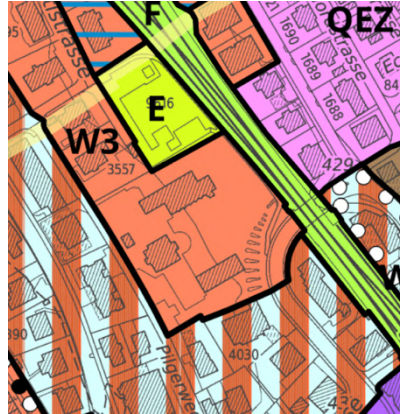
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung wird die Teilfläche der Wohnzone W3 der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 zugeteilt, zumal der regionale Richtplan hier ein Mischgebiet bezeichnet.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

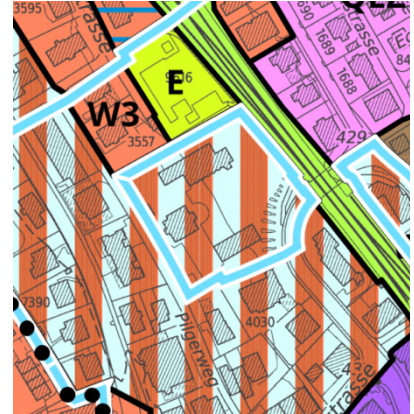
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (W3)



Zonenplan revidiert (WG3)



### Aufhebung der Sonderbauvorschriften

Gestützt auf die planerische Auslegeordnung werden die Sonderbauvorschriften auf der Teilfläche der Gewerbezone G aufgehoben.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig  
(Gebiet mit Sonderbauvorschriften)



Zonenplan revidiert  
(Aufhebung Sonderbauvorschriften)



### Umzonung in Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2

Gestützt auf die planerische Auslegeordnung wird die Fläche der WGS der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG2 zugeteilt.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (WGS)



Zonenplan revidiert (WG2)



### Umzonung in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe II

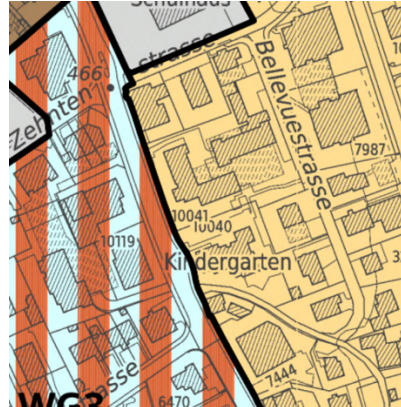
Auf den Grundstücks-Nrn. 10040 und 10041 befinden sich heute eine Schule sowie ein Kindergarten. Diese Grundstücke sind jedoch heute der Wohnzone W2 zugewiesen, was den Entwicklungsspielraum einschränkt. Daher werden diese der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe II) zugeteilt.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (W2)



Zonenplan revidiert (Oe II)





### Umzonung in Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3, Gestaltungsplanpflicht

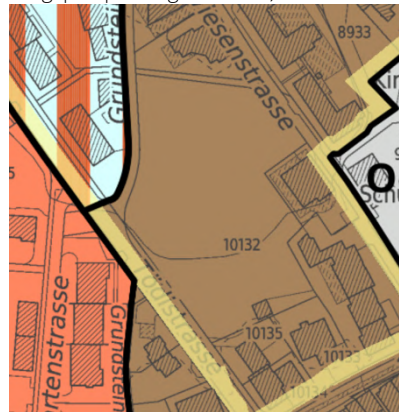
Das Gebiet Wiesenstrasse befindet sich heute in der Kernzone KA. Basierend auf den im kommunalen Richtplan ausformulierten Handlungsanweisungen wird das Grundstück Kat.-Nr. 10132 neu der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3 mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

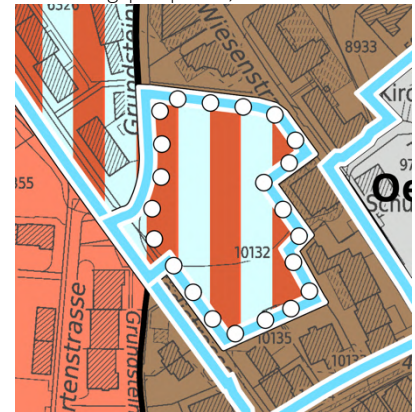
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (KA, kein gestaltungsplanpflichtiges Gebiet)



Zonenplan revidiert (WG3, Einführung Gestaltungsplanpflicht)



### Aufhebung der Sonderbauvorschriften

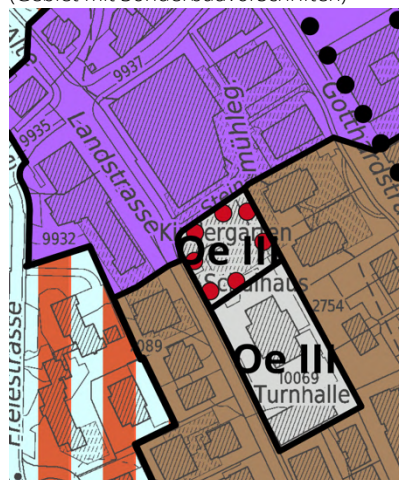
Gestützt auf die planerische Auslegeordnung werden die Sonderbauvorschriften auf der Teilfläche der Zone für öffentliche Bauten Oe II aufgehoben.

Die nachfolgenden Abbildungen zeigen die beantragten Zonenplananpassungen.

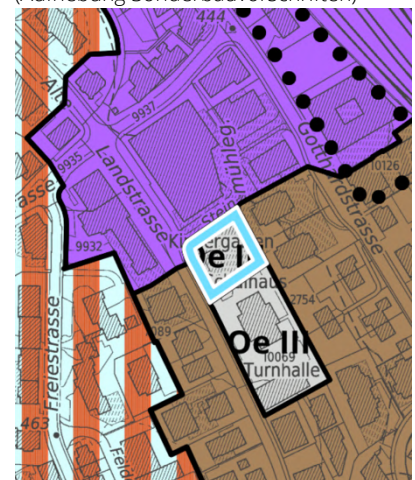
Orthofoto



Zonenplan rechtskräftig (Gebiet mit Sonderbauvorschriften)



Zonenplan revidiert (Aufhebung Sonderbauvorschriften)

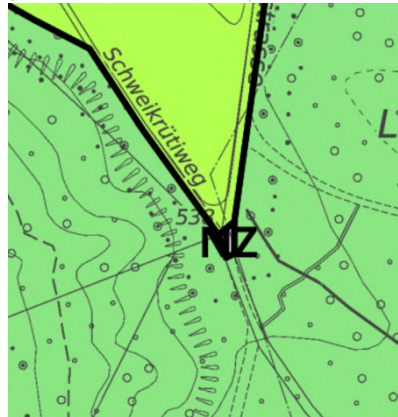




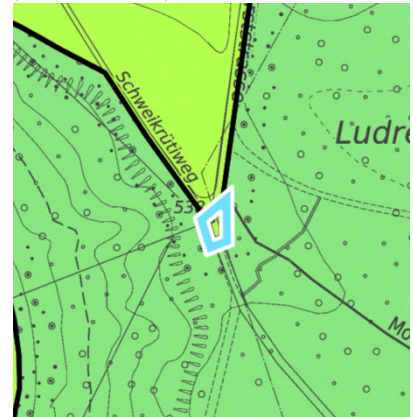
## Weitere technische Bereinigun- gen

Aufgrund kantonaler Nutzungszonen besteht ein Handlungsbedarf zu redaktionellen Anpassungen im Zonenplan. Diese sind eine Folge der kantonalen Änderungen und sind nachfolgend dargestellt.

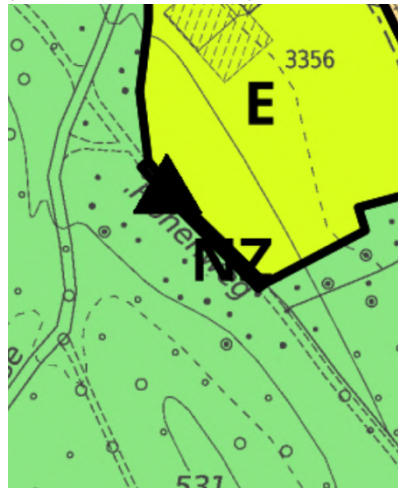
Zonenplan rechtskräftig  
(Nicht zonierte Fläche NZ)



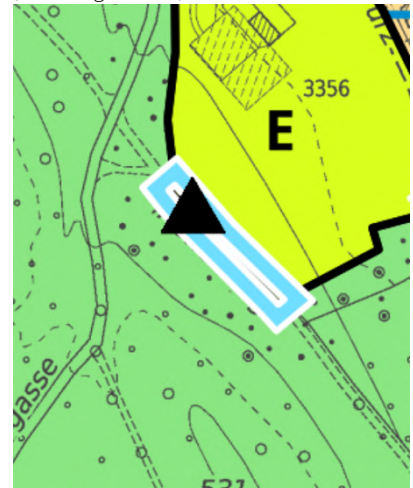
Zonenplan revidiert  
(Freihaltezone F)



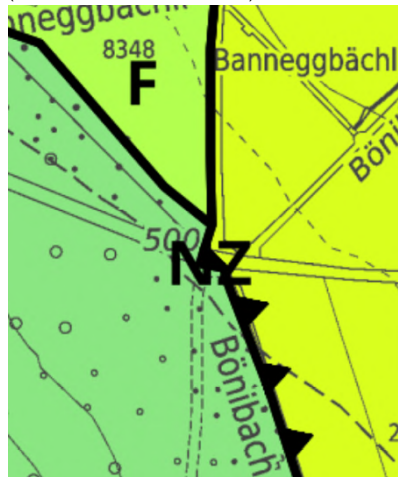
Zonenplan rechtskräftig  
(Nicht zonierte Fläche NZ)



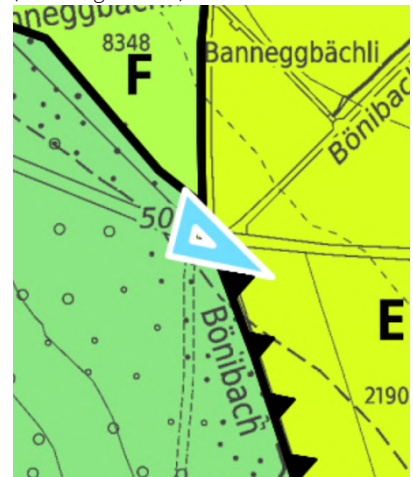
Zonenplan revidiert  
(Erholungszone E)



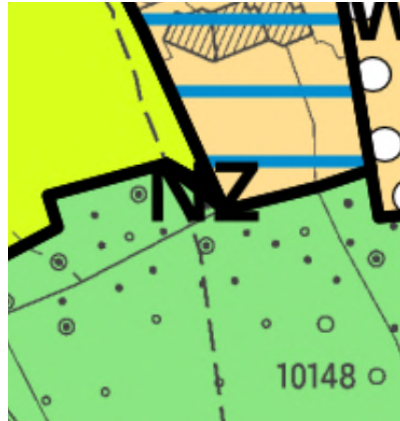
Zonenplan rechtskräftig  
(Nicht zonierte Fläche NZ)



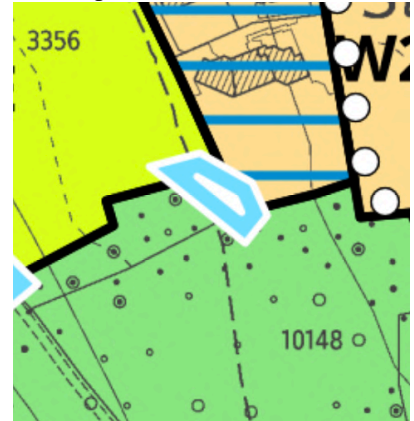
Zonenplan revidiert  
(Erholungszone E)



Zonenplan rechtskräftig  
(Nicht zonierte Fläche NZ)



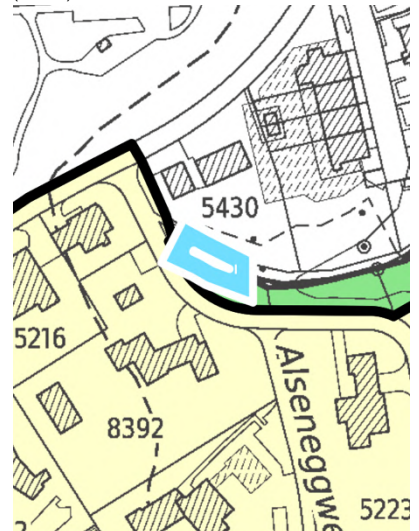
Zonenplan revidiert  
(Erholungszone E)



Zonenplan rechtskräftig  
(Nicht zonierte Fläche NZ)



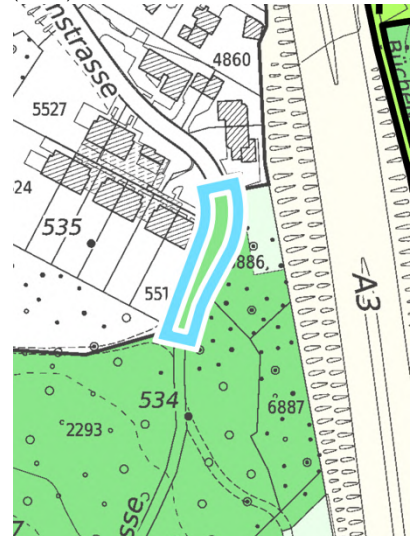
Zonenplan revidiert  
(Wald)



Zonenplan rechtskräftig  
(Nicht zonierte Fläche NZ)



Zonenplan revidiert  
(Wald)



## **12 ANHÖRUNG UND MITWIRKUNG**

### **12.1 Kantonale Vorprüfung**

Offen

### **12.2 Anhörung**

Offen

### **12.3 Ergebnis der öffentlichen Auflage**

Offen

## **BERICHTERSTATTUNG NACH ART. 47 RPV**

### **13 AUSWIRKUNGEN**

#### **Vorgaben nach Art. 47 RPV**

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

#### **13.1 Gemeindeentwicklung**

##### **Theoretische Einwohnerkapazität**

In Thalwil wohnten per Ende 2023 18'550 Personen. Gemäss kantonalen Statistik bestehen auf der Basis des rechtskräftigen Zonenplans Geschossflächenreserven in der Grössenordnung von rund 390'000 m<sup>2</sup>, was einem theoretischen Einwohnerpotenzial von etwa 7'500 Personen entspricht. Die theoretische Einwohnerkapazität vermag den 10-jährigen Bedarf gemäss dem kantonalen Bevölkerungsszenario «Trend» zu decken. Es besteht daher kein Anlass, das Fassungsvermögen des Zonenplans pauschal zu erhöhen.

Mit den Sonderbauvorschriften wird jedoch ein gezielter Anreiz für eine nachhaltige Entwicklung gesetzt. Grundeigentümerschaften, die sich dazu entscheiden, am bestehenden Gebäude weiterzubauen und durch Aufstockungen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, profitieren neu von einem Nutzungsbonus. Im Vergleich zu einem Gebäude, das nach Regelbauweise erstellt wird, kann auf den Grundstücken der Wohnzonen W3, WG3 und WG4 20 % mehr Nutzfläche realisiert werden. Wie viele Grundeigentümerschaften von diesem Nutzungsbonus Gebrauch machen werden, kann nicht vorhergesagt werden.

Insgesamt stellt die Revision ein gemässigtes Wachstum sicher, was den politischen Zielen entspricht und gemäss der durchgeführten Bevölkerungsbefragung auch dem Wunsch der Bevölkerung entspricht.

### **Arbeitsplatzkapazität**

Durch die Umzonung der Gewerbezone Gattikon in eine Mischzone WG 120 % dürfte die Arbeitsplatzkapazität des Zonenplans leicht sinken. In diesem Gebiet wird jedoch weiterhin ein Gewerbeanteil von mindestens 30 % sichergestellt.

Die Gewerbezone Gattikon ist zwar nicht von regionaler Bedeutung. Dennoch wird die Planungsregion ZPZ die Auswirkungen dieser Umzonung auf das regionale Angebot zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde aufzeigen müssen.

### **Mischzonen**

In den Mischzonen kann weiterhin eine um 10 % höhere Ausnutzungsziffer beansprucht werden, wenn Arbeitsplätze realisiert werden.

### **Quartiererhaltungszonen**

Die Schaffung der zwei neuen Quartiererhaltungszonen Mythenstrasse und Bürgerstrasse trägt dazu bei, dass der Charakter der Quartiere bewahrt bleibt und eine zeitgemässe Weiterentwicklung sichergestellt wird. So wird der hohen Siedlungsqualität Rechnung getragen.

### **Zentrumszone**

Das Zentrum von Thalwil ist nicht nur für die Versorgung der lokalen Bevölkerung wichtig, sondern auch Aufenthaltsraum und für die Identität von Thalwil von zentraler Bedeutung.

In der Zentrumszone wird weiterhin ein flexibles Regelwerk gewährleistet. Ziel dieser Revision ist es, das Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten. Die neue BZO stellt sicher, dass die Erdgeschosse primär publikumsorientiert zu nutzen sind und die Vorzonen auf Privatgrund in Abstimmung mit dem öffentlichen Raum gestaltet werden.

### **Innentwicklung**

Die Revision trägt dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung:

- Die Sonderbauvorschriften für Neubauten in den W3-, WG3- und WG4-Zonen ermöglichen weiterhin eine leicht dichtere Bauweise unter Voraussetzung einer erhöhten Qualität.
- Die neuen Sonderbauvorschriften belohnen den Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur. Bestehende Gebäude in den W3-, WG3- und WG4-Zonen dürfen um bis zu zwei zusätzliche Geschosse aufgestockt werden. Dies schafft zusätzlichen Wohnraum und stellt einen nachhaltigen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen dar.
- Eine Verdichtung wird im Gebiet Gattikon ermöglicht. Das Areal ist nicht nur zum Arbeiten, sondern auch zum Wohnen geeignet. Die Gestaltungsplanpflicht liegt im wesentlichen öffentlichen Interesse, die Entwicklung und Transformation des Areals steuern zu können.
- Mittels Arealüberbauungen ist weiterhin eine Erhöhung der baulichen Dichte möglich.



- Insbesondere wird auch der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert und mit einem Nutzungsbonus belohnt.

#### **Zonen für öffentliche Bauten**

Die Zone für öffentliche Bauten wird durch die Grundstücks-Nrn. 10040 und 10041 erweitert, auf welchen sich heute eine Schule sowie ein Kindergarten befinden. Dabei handelt es sich um eine Fläche von rund 4'392 m<sup>2</sup>, welche von der Wohnzone W2 der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen wird.

#### **Abstimmung Siedlung und Verkehr**

Es wird der Grundsatz einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung verfolgt. Im Vergleich zur heutigen BZO müssen künftig bedeutend weniger Parkplätze auf Privatgrund erstellt werden.

### **13.2 Umwelt**

#### **Siedlungsökologie**

Der Baumschutz und die Baumförderung, die Flachdachbegrünung, die Grünflächenziffer sowie die Herrichtung des Strassenabstands- und Baulinienbereichs als begrünter Vorgarten sind Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie. Diese neuen BZO-Bestimmungen präzisieren die neuen allgemeinen Vorgaben von § 238a PBG, was den Vollzug erleichtert und die Transparenz erhöht.

#### **Klima**

Als Massnahme gegen die Überhitzung im Siedlungsraum helfen die Begrünungs- und Entsiegelungsmassnahmen, welche in der BZO verankert wurden (Baumschutz und die Baumförderung, Grünflächenziffer, Flachdachbegrünung, begrünte Vorgärten).

#### **Lichtemissionen**

Aktuell läuft eine Revision des kantonalen Richtplans und des PBGs zur Vermeidung von Lichtemissionen.

Gemäss § 19 der Besonderen Bauverordnung I (BBV I) richtet sich der Schutz vor Lichtemissionen nach dem Umweltschutzgesetz und seinen Ausführungsbestimmungen. Im Anhang 2.32 der BBV I wird auf die SIA 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» verwiesen. Diese Norm ist direkt anwendbar. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der laufenden Revision neuere Normenwerke für verbindlich erklärt werden. Eine kommunale Regelung ist daher nicht erforderlich.

#### **Siedlungsrand und Vernetzung**

Aus ökologischer Sicht ist der Siedlungsrand die Nahtstelle zwischen Landschaftsraum und Siedlungsgebiet. Wird diese Raumkante offen (möglichst ohne Zäune und Mauern, dafür mit Pflanzen) ausgestaltet, werden die Grünflächen von Siedlung und Landschaft vernetzt, was Tieren den Wechsel zwischen beiden Lebensräumen erlaubt.

Im Rahmen dieser Revision wird die BZO nicht präzisiert, weil § 238a PBG direkt anwendbar ist.

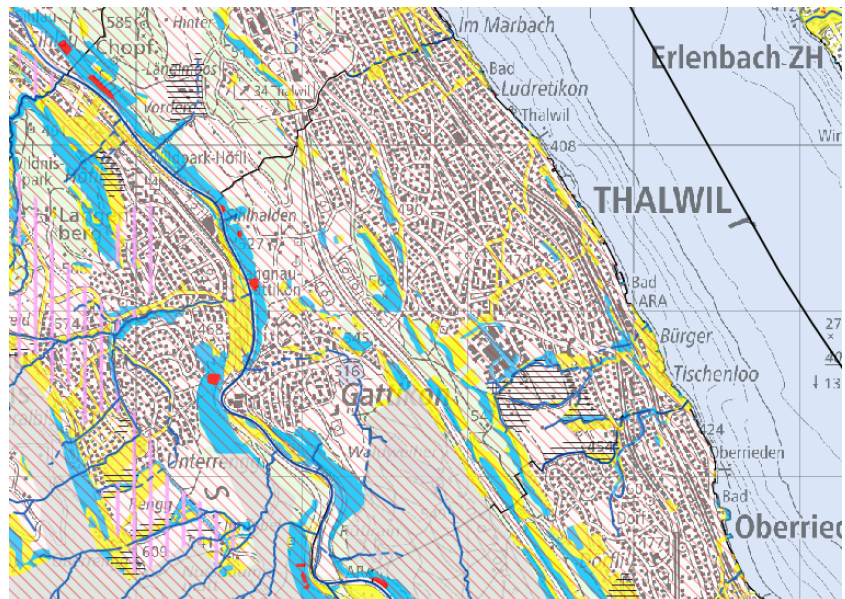
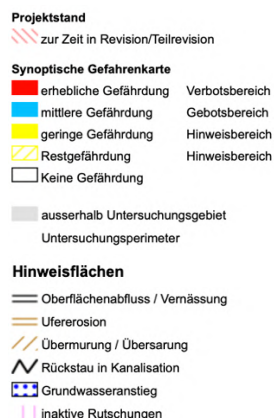


## Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Erstellung von Gefahrenkarten. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs.1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

«Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an.»

Ausschnitt Gefahrenkarte Thalwil  
Quelle: maps.zh.ch



## Umsetzung in der BZO

Die neue BZO verlangt, dass bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten das Personen- und Sachwertrisiko durch Hochwasser und Oberflächenabfluss durch Gebäude- und Nutzungsanordnungen sowie weitere Objektschutzmassnahmen zu minimieren ist. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens können Schutzmassnahmen verlangt werden.

## 13.3 Finanzen

### Kommunale Mehrwertabgabe

Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten.

In Thalwil gilt eine kommunale Mehrwertabgabe von 40 % bei einer Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup>.

### Umzonung Gattikon

Durch die Umzonung von der Gewerbezone in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG5 Gattikon entsteht ein Mehrwert. Das Areal ist gestaltungsplanpflichtig. Zudem ist mit der Umzonung die Verpflichtung verbunden, dass mindestens 30 % der realisierten Wohnfläche preisgünstig zu vermieten sind. Mit der Gestaltungsplanpflicht sind zudem im Vergleich zu einer Bebauung nach Regelbauweise qualitative Mehranforderungen verbunden. Diese Parameter können mit dem kantonalen Tool zur Berechnung des Mehrwertes nicht genügend präzise abgebildet werden, weshalb keine Mehrwertprognose möglich ist. Daher ist für diese Umzonung nach der Beschlussfassung eine individuelle Schätzung erforderlich, was den Grundeigentümern im Rahmen der öffentlichen Auflage schriftlich mitgeteilt wird.

### Umzonung Quartiererhaltungszone Bürgerstrasse und Mythenstrasse

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision werden zwei Gebiete von der WG3 bzw. WGS und W2 in eine Quartiererhaltungszone mit massgeschneiderten Regelungen überführt.

In der QEZ Mythenstrasse sind neu anstelle von 3 Vollgeschossen und einem Attika- bzw. Dachgeschoss 4 Vollgeschosse erlaubt, was in etwa ein identisches Nutzungsmass darstellt. Hingegen kann im obersten Geschoss im Vergleich zur Regelung nach gültiger BZO mehr Nutzfläche realisiert werden. Dieser neu geschaffenen Flexibilität stehen jedoch erhöhte gestalterische Anforderungen gegenüber, weshalb keine kommunale Mehrwertabgabe zu leisten ist.

In der QEZ Bürgerstrasse profitiert das bestehende Fabrikareal am See, das heute der Zone WGS zugewiesen ist, von einem höheren Nutzungsspielraum, in dem das bestehende Volumen auch im Rahmen eines Ersatzbaus wieder realisiert werden darf, was mit den heutigen Zonenbestimmungen nicht möglich wäre. Die entsprechenden Parameter können mit dem kantonalen Tool zur Berechnung des Mehrwertes nicht genügend präzise abgebildet werden, weshalb keine Mehrwertprognose möglich ist. Daher ist für diese Umzonung nach der Beschlussfassung eine individuelle Schätzung erforderlich, was den Grundeigentümern im Rahmen der öffentlichen Auflage schriftlich mitgeteilt wird.

#### **Keine kommunale Mehrwertabgabe bei Sonderbauvorschriften**

Sonderbauvorschriften bewirken keinen Zwang nach ihnen zu bauen (§ 81 Abs. 1 PBG). Daher ist gemäss juristischer Einschätzung keine Mehrwertprognose erforderlich.

Die heute bereits geltenden SBV zur Siedlungserneuerung mit Neubauten in den Zonen W3 und WG3 werden im Rahmen dieser Revision lediglich justiert. Die Nutzungsmöglichkeiten werden im Vergleich zur geltenden BZO nicht erhöht, weshalb auch kein Mehrwert entsteht.

Die neu geschaffenen SBV zur Siedlungserneuerung mit Erhalt der bestehenden Gebäudestruktur in den Zonen W3, WG3 und WG4 erlauben eine Mehrausnutzung von 20 %. Dieser Mehrausnutzung steht die Verpflichtung gegenüber, dass im Rahmen von Bauvorhaben die bestehende Bausubstanz grossmehrheitlich zu erhalten ist, was mit einem zusätzlichen Aufwand für die Grundeigentümerschaft einhergeht. Überdies sind die SBV mit der Verpflichtung verbunden, dass Bauvorhaben erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen haben. In die 20 %-ige Mehrausnutzung der SBV sind die Nutzflächen für energiesparende Bauteile gemäss § 10 lit. c ABV einzurechnen, die gemäss den kantonalen Bestimmungen im gleichen Umfang nutzungsprivilegiert wären. Die Analyse durch Fahrländer Partner ergab, dass die in den Sonderbauvorschriften formulierten Anforderungen – insbesondere hinsichtlich Weiterbau im Bestand und gestalterischer Vorgaben – keinen Mehrwert generieren.

#### **Umzonung Wiesenstrasse**

Das heute unbebaute Areal an der Wiesenstrasse wird von der Kernzone KA in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 umgezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit der Gestaltungsplanpflicht sind vergleichbare qualitative Anforderungen verbunden, wie für Bauvorhaben in der Kernzone. Die heute zulässige Ausnutzungsziffer in der Kernzone KA beträgt 80 % und liegt damit um 20 % höher als die Ausnutzungsziffer in der neuen WG3. Im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans wird dannzumal zu beurteilen sein, ob eine kommunale Mehrwertabgabe geschuldet ist, was abhängig vom Nutzungsmass im Gestaltungsplan ist.

#### **Weitere Anpassungen im Zonenplan und in der BZO**

Die übrigen Anpassungen im Zonenplan und in der BZO führen für die Grundeigentümerschaften zu keinem Mehrwert, welcher zu einer kommunalen Mehrwertabgabe führen würde.



## 13.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

### Kommunale Richtplanvorgaben

Die nachfolgenden Massnahmen, welche im kommunalen Richtplan definiert sind, wurden im Rahmen der BZO-Revision wie folgt berücksichtigt:

| Massnahmen |                                                   | Umsetzung in der neuen BZO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Berücksichtigt                              | Nicht berücksichtigt |
|------------|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|
| S3         | Hohe Häuser im Zentrum                            | Mit den neuen BZO-Bestimmungen werden die festgelegten Zielsetzungen berücksichtigt. Die im neuen Ergänzungsplan Zentrumszone ausgewiesenen Freihaltebereiche dienen der Erschliessung und der Sicherstellung von Sichtbezügen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | x                                           |                      |
| S5         | Ortsbilschutzgebiet                               | Mit der letzten Teilrevision wurden die Kernzonenpläne und Vorschriften basierend auf dem revidierten Regionalen Richtplan und dem überarbeiteten Inventar der schutzwürdigen Bauten in Bezug auf Perimeter, Bauten und Freiräume überarbeitet und angepasst. Es besteht für die vorliegende Revision kein Handlungsbedarf, es werden lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen.                                                                                                                                                                                                    | x<br>Mit der letzten Teilrevision umgesetzt |                      |
| S6         | Quartierstrukturerhalt                            | Die vorliegende Revision führt keine neuen BZO-Bestimmungen für die in der Zielsetzung definierten Quartiere ein. Stattdessen legt sie allgemeine Regelungen zum Erhalt der Quartierstruktur fest. Mit der Einführung der neuen Quartiererhaltungszonen Mythenstrasse und Bürgerstrasse wird sichergestellt, dass der Charakter der betroffenen Quartiere im unmittelbaren Umfeld der Kernzonen bewahrt bleibt. Gleichzeitig ermöglichen diese Regelungen eine harmonischere Integration von Neubauten in das bestehende Stadtbild im Vergleich zu den Vorgaben der derzeit gültigen BZO. | x<br>2 zusätzliche QEZ                      |                      |
| S7-S9      | Geringere, mittlere und hohe Dichte               | Die im regionalen Richtplan festgelegten Dichtestufen werden eingehalten. Im Zuge der Revision wurden die aktuellen Dichtevorgaben sorgfältig mit dem Zonenplan abgeglichen. Im Rahmen der Revision erfolgt keine flächendeckende Aufzonung. Hingegen wird mit SBV ein Anreizssystem zur Erhöhung der Personendichte geschaffen.                                                                                                                                                                                                                                                          | x                                           |                      |
| S10        | Transformationsgebiete                            | Die definierten Prüfaufträge sind in der Revision berücksichtigt und dementsprechend umgesetzt.<br>- Im Einklang mit der Zielsetzung des Gemeinderates, ein moderates Wachstum zu fördern, sind Aufzonungen ausgeschlossen.<br>- Der Ausschluss von Arealüberbauungen ist mit einer Kernzone gegeben.<br>- Die bestehenden Sonderbauvorschriften werden um neue Erleichterungen zur Siedlungserneuerung und Nachverdichtung ergänzt.                                                                                                                                                      | x                                           |                      |
| S14        | Baulandreserve Platte                             | Das Gestaltungsplanpflichtgebiet Wiesenstrasse wird neu geschaffen. In diesem Zuge erfolgt die Umzonung des Gebiets von der Kernzone (KA) in eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3). Die neue BZO stellt eine koordinierte, flächeneffiziente und ressourcenschonende Erschliessung sicher und ermöglicht eine optimale Durchwegung des Areals.                                                                                                                                                                                                                                     | x                                           |                      |
| S15        | Regionales Arbeitsplatzgebiet Böni                | Das Gebiet Böni bleibt als Arbeitsplatzgebiet erhalten und ist im Zonenplan als Gewerbezone ausgewiesen. Im Rahmen der vorliegenden Revision besteht kein Handlungsbedarf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | x<br>Teilweise berücksichtigt               |                      |
| Ö8         | Chilbiplatz                                       | Der Chilbiplatz wurde bereits umgestaltet und verfügt über ein abgestimmtes Betriebskonzept. Die bestehende Zonierung entspricht den angestrebten Nutzungen und erfordert keine Anpassungen. Im Rahmen der vorliegenden Revision besteht daher kein weiterer Handlungsbedarf.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                             | x                    |
| V15        | Fussgängerverbindung Gotthardstrasse – P+R-Anlage | Für das SBB-Areal besteht bereits eine Gestaltungsplanpflicht, sodass sich im Rahmen der vorliegenden Revision kein weiterer Handlungsbedarf ergibt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                             | x                    |

### Regionale Richtplanvorgaben

Die behördenverbindlichen Richtplanfestlegungen, welche diese Revision betreffen, wurden wie folgt berücksichtigt:

- Vorgaben zu den regionalen Zentrums- und Mischgebieten gemäss Richtplanfestlegung 2.2.3 / 2.5.3
- Nutzungsvorgabe für das Arbeitsplatzgebiet Böni gemäss Richtplanfestlegung 2.5.3
- Vorgaben zur hohen beziehungsweise niedrigen baulichen Dichte gemäss Richtplanfestlegung 2.6.3
- Vorgaben zu Naturgefahren und Störfallrisiken gemäss Richtplanfestlegung 3.10.3

## 14 FAZIT

### Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung widerspruchsfrei auf den regionalen Richtplan Zimmerberg abgestimmt, soweit diese Anordnungen zu den Themen dieser Revision treffen.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung der Förderung des Weiterbaus im Bestand angemessen ausgeschöpft.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden konnten sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Mit dem städtebaulichen und freiräumlichen Konzept liegt eine Gesamtschau vor, die planerische Ziele für das ganze Gemeindegebiet umfasst. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die Revision der Nutzungsplanung eingeflossen.

## 15 GLOSSAR

|        |                                                                                  |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------|
| ABV    | Allgemeine Bauverordnung                                                         |
| ARE    | Bundesamt für Raumentwicklung / Abteilung Raum-<br>entwicklung                   |
| AZ     | Ausnützungsziffer                                                                |
| BBV    | Besondere Bauverordnung                                                          |
| BLN    | Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmä-<br>ler von nationaler Bedeutung |
| BVV    | Bauverfahrensverordnung                                                          |
| BZO    | Bau- und Zonenordnung                                                            |
| EG ZGB | Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetz-<br>buch                       |
| EnerG  | Energiegesetz                                                                    |
| ES     | Lärmempfindlichkeitsstufe                                                        |
| FFF    | Fruchtfolgefläche                                                                |
| GFZ    | Grünflächenziffer                                                                |
| ISOS   | Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz                              |
| IVHB   | Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisie-<br>rung der Baubegriffe         |
| IVS    | Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz                               |
| KOBI   | Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von über-<br>kommunaler Bedeutung         |
| LEK    | Landschaftsentwicklungskonzept                                                   |
| LSV    | Lärmschutzverordnung                                                             |
| MAG    | Mehrwertausgleichsgesetz                                                         |
| NHG    | Natur- und Heimatsschutzgesetz                                                   |
| PBG    | Kantonales Planungs- und Baugesetz                                               |
| PWV    | Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum                                      |
| RPV    | Raumplanungsverordnung                                                           |
| SBV    | Sonderbauvorschriften                                                            |
| StFV   | Störfallverordnung                                                               |
| TWW    | Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von<br>nationaler Bedeutung         |
| VSS    | Schweizerischer Verband der Strassen- und Ver-<br>kehrsfachleute                 |
| ZPZ    | Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg                                                |

Revision Nutzungsplanung

# ARBEITSPAPIER ZUR BETRIEBS- UND BESCHÄFTIGUNGSSTRUK- TUR

Beilagebericht zum Bericht nach Art. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

**Inhalt**

|          |                                                     |           |
|----------|-----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>AUSGANGSLAGE</b>                                 | <b>3</b>  |
|          | <b>MISCHGEBIET IN SEENÄHE</b>                       | <b>5</b>  |
| <b>2</b> | <b>ANALYSE DER TEILGEBIETE</b>                      | <b>5</b>  |
|          | <b>ZENTRUMS- UND MISCHGEBIET OBERHALB BAHNLINIE</b> | <b>7</b>  |
| <b>3</b> | <b>BETRIEBE UND BESCHÄFTIGTE</b>                    | <b>7</b>  |
|          | 3.1 Arbeitsstätten nach Sektor                      | 7         |
|          | 3.2 Betriebe nach Grösse                            | 8         |
|          | 3.3 Betriebe nach Zonen                             | 8         |
| <b>4</b> | <b>ERKENNTNISSE</b>                                 | <b>11</b> |
| <b>5</b> | <b>REGELUNGSVORSCHLAG</b>                           | <b>11</b> |

**Auftraggeber**

Gemeinde Thalwil

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind, Nadja Colombini

**Titelbild**

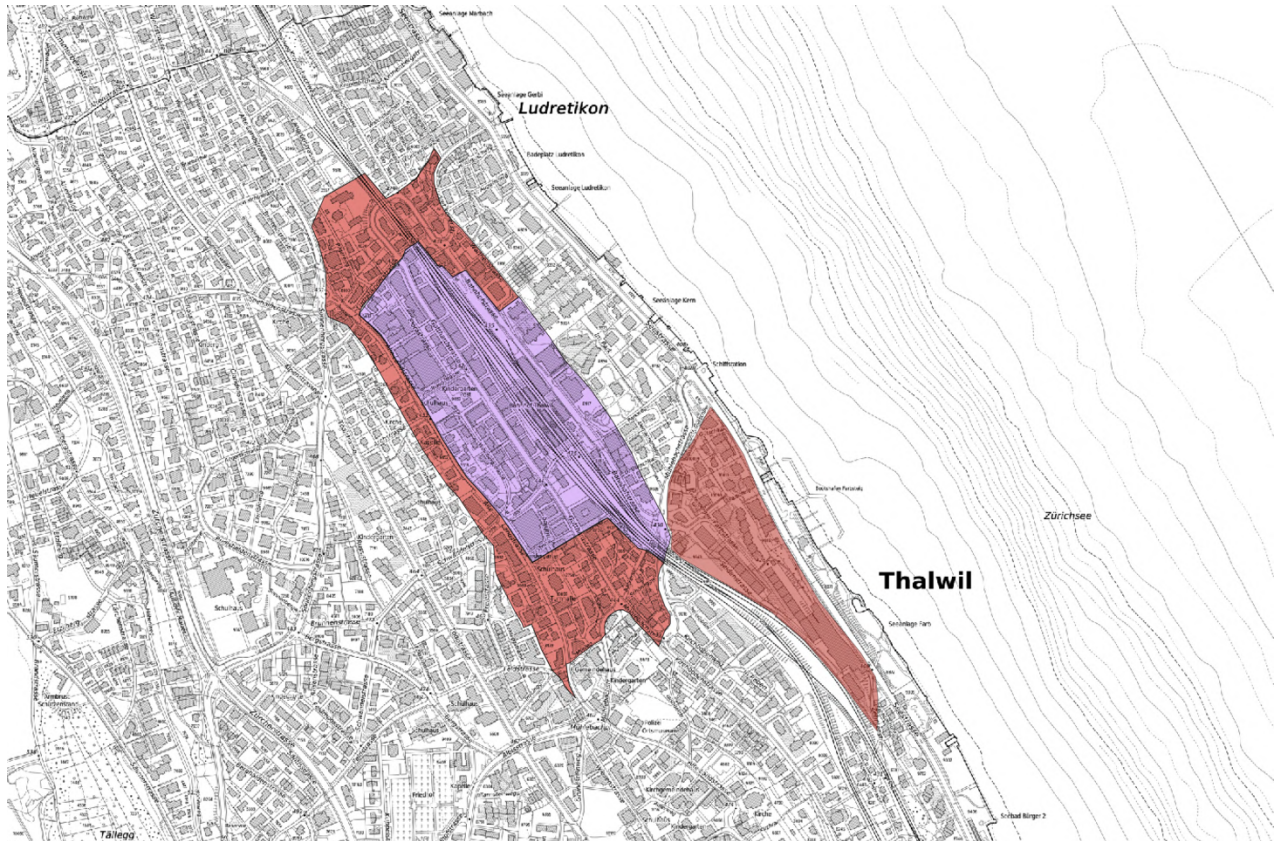
Luftbild Google Maps



# 1 AUSGANGSLAGE

## Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan macht folgende Vorgaben für das Gemeindegebiet von Thalwil.



### Handlungsanweisungen für Gemeinden:

#### Zentrumsgebiete

- In den Zentrumsgebieten sind die grossen Anstrengungen der letzten Jahre weiterzuverfolgen und mit hoher Priorität umzusetzen. Die heutigen Zentrumsfunktionen sind zu stärken (zentrale Einrichtungen und Versorgung für die Region, urbane Gestaltung und bauliche Verdichtung; Sicherung und Förderung publikumsorientierter Erdgeschossnutzungen). Die geographische Ausdehnung der Zentren ist weiter zu fördern (Hauptstrassenzüge, Bahnhof Umfeld, Anbindung der Arbeitsplatz- und Mischgebiete in mittelbarer Umgebung).
- Die Gemeinden fördern die bauliche Verdichtung in den Zentrumsgebieten und sichern nutzungsplanerisch insgesamt mind. 20 % der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.
- In der Nutzungsplanung sind Einkaufs- und Freizeitgrossanlagen, welche über den verkehrsrelevanten Schwellenwerten gemäss Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) liegen, auszuschliessen.
- Die Gemeinden initiieren wo nötig Entwicklungsplanungen, die sich sowohl städtebaulich wie auch für den öffentlichen Freiraum an hohen Qualitätszielen orientieren. Die Bebauung samt Erschliessung und Parkierung ist dabei auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Die Strukturierung der einzelnen Gebiete ist mit einem Gebietsrahmenplan (auch Masterplan oder Entwicklungsrichtplan genannt) festzuhalten und mit den geeigneten Instrumenten eigentümergebunden festzulegen.
- Die Zentrumsgebiete können im Rahmen der kommunalen Planung z.B. wie folgt umgesetzt werden:
  - Ausscheiden von Zentrums- oder Mischzonen, mit hoher baulicher Dichte in geeigneten Gebieten;
  - Ausscheiden von Kernzonen mit hoher baulicher Dichte und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten;
  - Bereitstellen von Flächen für öffentliche Nutzungen (z.B. über die Ausscheidung von Zonen für öffentliche Bauten) und private Dienstleistungen mit überkommunalem Einzugsbereich;
  - Gestaltung entsprechender Bereiche auch für überkommunale Bedürfnisse (z.B. Bahnhofareale, Erholungsnutzungen am See).
- Wo Zentren in schutzwürdigen Gebieten liegen, ist eine umfassende Interessenabwägung zwischen den Zielsetzungen der baulichen Verdichtung und des geschützten Ortsbildes vorzunehmen.

#### Mischzonen

- Mischgebiete führen in der Regel zu einer örtlich differenzierten Zonierung mit Wohnzonen mit Gewerbeleistungen oder anderen Mischzonen. Reine Arbeitszonen sind zulässig.
- Die Gemeinden sichern in den Mischgebieten nutzungsplanerisch insgesamt mind. 20 % der Gesamtnutzflächen für Arbeiten.

## Aufgabe

Planerisches Ziel ist es, im Bereich der gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen eine gemischte Nutzung sicherzustellen.

Die heutige BZO enthält nur für die Zentrumszone eine Gewerbeverpflichtung.

Für die Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und WG4 besteht hingegen ein Anreizsystem zur Realisierung von Gewerbeflächen. Grundeigentümer profitieren von einer um 10 % höheren Ausnützungsziffer, wenn sie Gewerbeflächen realisieren und diese dauerhaft erhalten.

Die Vorgaben im regionalen Richtplan bedingen einen Systemwechsel hin zu einer Gewerbepflicht im Perimeter des regionalen Mischgebiets und Zentrumsgebiets.

Anhand der Statistik der Unternehmensstruktur des Bundes (STATENT-Daten) ist die räumliche Verteilung der heutigen Betriebe auf dem Gemeindegebiet zu analysieren. Die Analyse dient als Entscheidungsgrundlage für die zu treffenden Regelungen in der BZO.



## MISCHGEBIET IN SEENÄHE

### 2 ANALYSE DER TEILGEBIETE

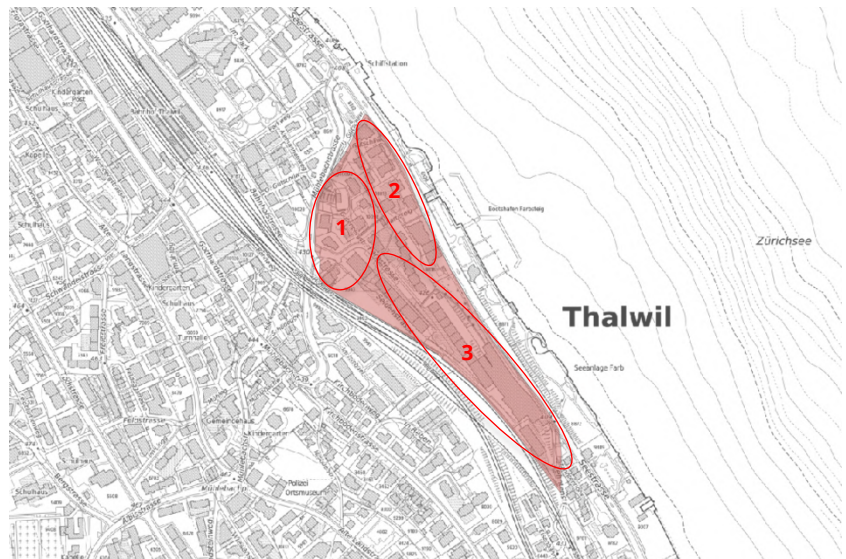
#### Ausgangslage

Die Mischzone entlang der See- bzw. Mühlebachstrasse in Thalwil kann in drei unterschiedliche Gebiete differenziert werden:

- Teilgebiet 1 liegt in der Kernzone (KB)
- Teilgebiet 2 weist grossmehrheitlich Neubauten mit Wohnnutzung auf
- Teilgebiet 3 unterliegt einem bestehenden Gestaltungsplan

Diese Teilgebiete werden im Folgenden beschrieben.

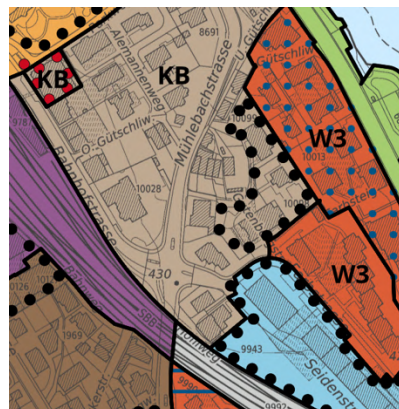
Mischzone differenziert in drei Teilgebiete  
Quelle: SKW



#### Teilgebiet 1

Das Teilgebiet 1, welches in der Kernzone (KB) liegt, wird als stabiles Gebiet eingestuft. Es sind keine Veränderungen oder Neuentwicklungen vorgesehen. Die bestehende Struktur soll erhalten bleiben.

Zonenplan (KB)



Luftbild



## Teilgebiet 2

Das Teilgebiet 2, gelegen in der Wohnzone W3, ist grossmehrheitlich durch Neubauten geprägt. Angesichts des jungen Gebäudealters sind kurz- mittelfristig keine baulichen Erneuerungen zu erwarten. Das Gebiet wird als stabil eingestuft, ohne dass relevante Veränderungen zu erwarten sind.

Zonenplan (W3)



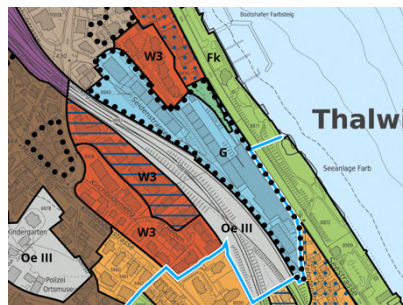
Luftbild



## Teilgebiet 3

Das Teilgebiet 3 liegt in der Gewerbezone (G) und unterliegt einem bestehenden Gestaltungsplan. Im Gestaltungsplan ist ein Bau-Perimeter für Gewerbe vorgesehen, welcher bis anhin mangels Bedarf nicht umgesetzt wurde. Bei einer Weiterentwicklung müsste das Gewerbe bzw. der Gewerbebau zuerst realisiert werden. Die bestehende Bebauung besteht grossteils aus Wohnnutzungen mit Baujahren zwischen 2007 und 2012. Es handelt sich um ein stabiles Gebiet, in dem kurz- mittelfristig keine Veränderungen zu erwarten sind.

Zonenplan (G)



Luftbild



## Fazit

Die Mischzone entlang der See- und Mühlebachstrasse präsentiert sich gemäss der Analyse der drei Teilgebiete als stabil. In allen Teilgebieten überwiegt die Wohnnutzung, und es sind kurz- bis mittelfristig keine Nutzungsänderungen absehbar. Heute sind nur vereinzelt Betriebe vorhanden (vgl. Kap. 3.1). Der im regionalen Richtplan festgelegte Anteil von mindestens 20% Gewerbefläche innerhalb der Mischgebiete wird nicht erreicht. Eine Gewerbeverpflichtung kann aufgrund der durchgeführten Analyse nicht plausibel begründet werden. Es stellt sich zudem die Frage nach der Angemessenheit und Verhältnismässigkeit einer solchen planerischen Vorgabe, wenn das raumplanerische Ziel wie dargelegt nicht erreicht werden kann. Die Revision der BZO sieht keine Regelungen vor.

## ZENTRUMS- UND MISCHGEBIET OBERHALB BAHNLINIE

### 3 BETRIEBE UND BESCHÄFTIGTE

#### 3.1 Arbeitsstätten nach Sektor

##### Anzahl Arbeitsstätten nach Sektor

Quelle: STATENT

Im Jahr 2022 zählte die Gemeinde Thalwil insgesamt 1'342 Arbeitsstätten. Davon entfielen 4 auf den Primärsektor, 112 auf den Sekundärsektor und 1'226 auf den Tertiärsektor, wobei der Grossteil der Betriebe im Dienstleistungsbereich angesiedelt sind.

##### Anzahl Beschäftigte nach Sektor

Quelle: STATENT

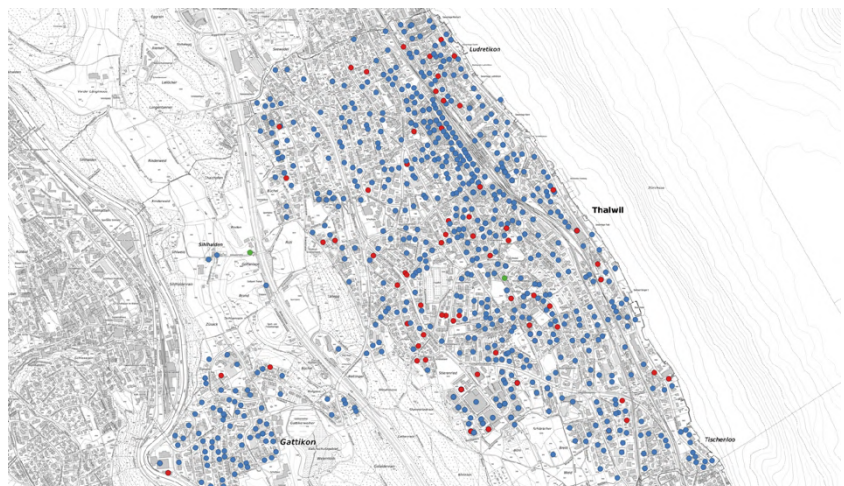
Im Jahr 2022 sind insgesamt 6'957 Arbeitsplätze (Beschäftigte) vorhanden. Davon arbeiteten 10 Personen im Primärsektor, 1'143 im Sekundärsektor und 5'804 im Tertiärsektor. Der Grossteil der Arbeitskräfte ist somit im Dienstleistungssektor tätig.

Das Verhältnis Bewohner zu Arbeitsplätze beträgt rund 2.6 zu 1 (rund 18'400 Bewohner/innen zu rund 7'000 Beschäftigte).

##### Verteilung Arbeitsstätten nach Sektor

Quelle: SKW, Daten: STATENT, Stand: 25.11.2021

- Primärsektor
- Sekundärsektor
- Tertiärsektor





## 3.2 Betriebe nach Grösse

### Anzahl Betriebe nach Grösse

Quelle: STATENT

Im Jahr 2022 zählte die Gemeinde Thalwil insgesamt 1'342 Betriebe. Davon sind 1'231 Mikrobetriebe mit weniger als 10 Vollzeitäquivalenten. Zusätzlich bestehen 102 kleine Betriebe mit einer Beschäftigung von 10 bis 49 Vollzeitäquivalenten, 8 mittlere Betriebe mit einer Beschäftigung von 50 bis 249 Vollzeitäquivalenten und ein grosser Betrieb mit einer Beschäftigung von 250 oder mehr Vollzeitäquivalenten.

Verteilung Betriebe nach Grösse  
Quelle: SKW, Daten: STATENT, Stand: 25.11.2021

- Mikrobetriebe (0-9 VZÄ)
- Kleine Betriebe (10-49 VZÄ)
- Mittlere Betriebe (50-249 VZÄ)
- Grosse Betriebe (250+ VZÄ)



## 3.3 Betriebe nach Zonen

### Anzahl Betriebe nach Zonen

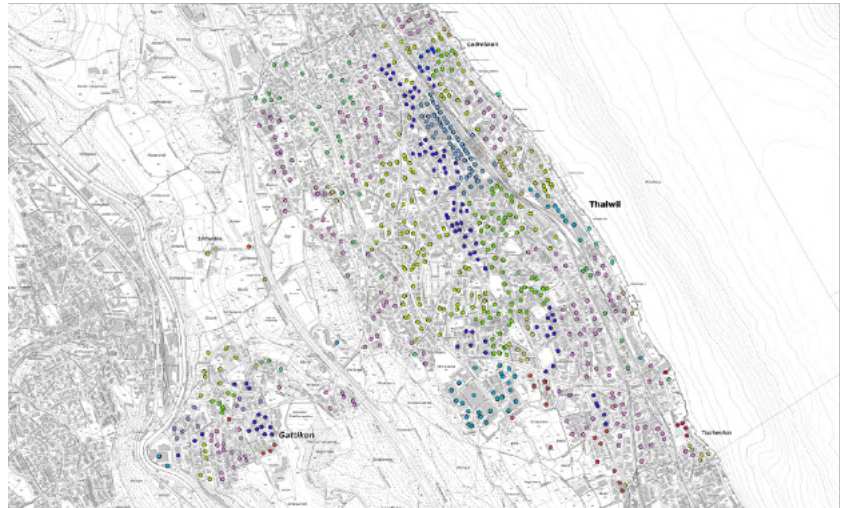
Die Betriebe verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Nutzungszonen:

Quelle: STATENT, Stand: 25.11.2021

| Zone   | Anzahl Betriebe |
|--------|-----------------|
| E      | 5               |
| Fk     | 5               |
| G      | 206             |
| KA     | 119             |
| KB     | 56              |
| Oe II  | 5               |
| QEZ    | 9               |
| W1     | 40              |
| W2     | 218             |
| W3     | 172             |
| WG2    | 28              |
| WG3    | 137             |
| WG4    | 12              |
| WGS    | 9               |
| Z      | 161             |
| Andere | 9               |
| Total  | 1'191           |

Verteilung Betriebe nach Zonen  
Quelle: SKW, Daten: STATENT, Stand:  
25.11.2021

- E
- Fk
- G
- KA
- KB
- LK
- De II
- De III
- QEZ
- R
- W1
- W2
- W3
- WG2
- WG3
- WG4
- WGS
- Z
- Andere



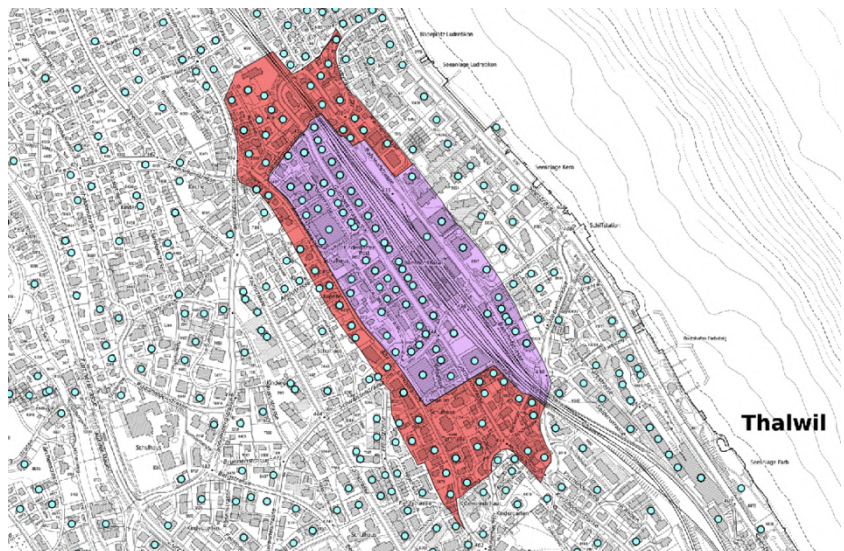
### Anzahl Betriebe im Zentrums- und Mischgebiet

Quelle: STATENT, Stand: 25.11.2021

Im Zentrumsgebiet bestehen 195 Betriebe. 84 Betriebe befinden sich im Mischgebiet. Die verbleibenden 912 Betriebe verteilen sich auf andere Nutzungszonen.

Grafik Zentrums- und Mischgebiet  
Quelle: SKW, Daten: STATENT, Stand:  
25.11.2021

- Betriebe
- Zentrumsgebiet
- Mischgebiet



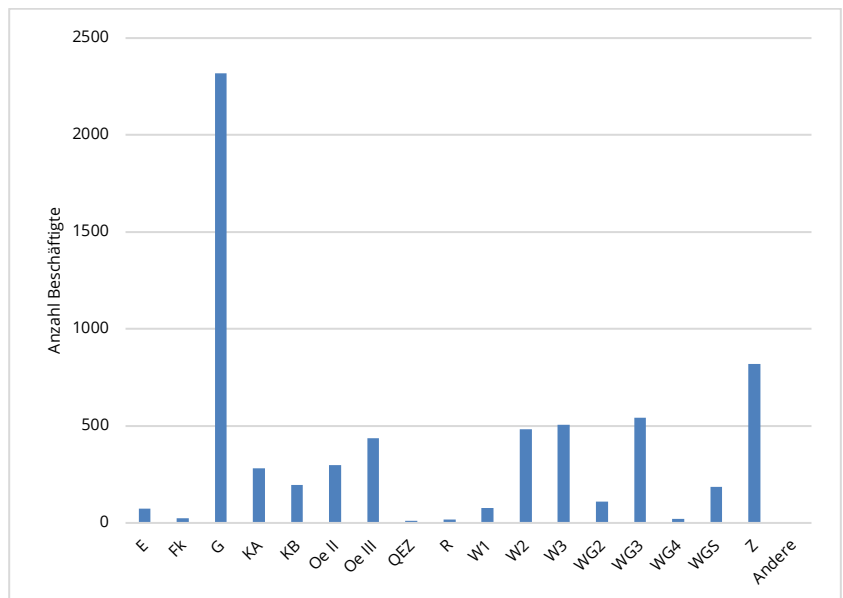
## Anzahl Beschäftigte nach Zonen

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der 6'400 Beschäftigten auf die einzelnen Nutzungszonen:

Quelle: STATENT, Stand: 25.11.2021

| Zone         | Anzahl Beschäftigte |
|--------------|---------------------|
| E            | 75                  |
| Fk           | 23                  |
| G            | 2'317               |
| KA           | 280                 |
| KB           | 195                 |
| Oe II        | 297                 |
| Oe III       | 437                 |
| QEZ          | 11                  |
| R            | 17                  |
| W1           | 77                  |
| W2           | 484                 |
| W3           | 507                 |
| WG2          | 109                 |
| WG3          | 541                 |
| WG4          | 22                  |
| WGS          | 185                 |
| Z            | 819                 |
| Andere       | 4                   |
| <b>Total</b> | <b>6'400</b>        |

Grafik Anzahl Beschäftigte nach Zonen  
Quelle: STATENT, Stand: 25.11.2021



## 4 ERKENNTNISSE

### Zusammenfassung

Die Auswertung zeigt folgendes Bild (Zahlen gerundet):

| Zonen                             | Betriebe   | Beschäftigte |
|-----------------------------------|------------|--------------|
| Gewerbezone                       | 210        | 2'320        |
| Zentrumszone                      | 160        | 820          |
| <i>Zentrumsgebiet<sup>1</sup></i> | <i>195</i> |              |
| Oe                                | 5          | 740          |
| Wohnzone                          | 420        | 1060         |
| WG-Zonen                          | 190        | 850          |
| <i>Mischgebiet<sup>1, 2</sup></i> | <i>84</i>  |              |

<sup>1</sup> Perimeter gemäss regionalem Richtplan

<sup>2</sup> Mischgebiet in Seenähe (vgl. Kap. 2) nicht Teil dieser Auswertung

Auf dem Gemeindegebiet sind vorallem Mikrobetriebe mit weniger als 10 Beschäftigte vorhanden. In den Wohnzone sind heute mehr Betriebe und Beschäftigte angesiedelt als in den Mischzone.

## 5 REGELUNGSVORSCHLAG

### Regelungsvorschlag für die Zentrumszone

Die rechtskräftige BZO schreibt für die Zentrumszone vor, dass der Wohnanteil max. 2/3 der realisierten aGF betragen darf. Auf 1/3 der aGF muss somit eine Nichtwohnnutzung realisiert werden. Zur Nichtwohnnutzung zählen bspw. auch soziale Einrichtungen wie Gemeinschaftsräume oder Parkieranlagen für Velos und Autos. Die rechtskräftige BZO führt daher nicht zwangsläufig dazu, dass Gewerbeflächen erstellt werden.

Im Zentrumsgebiet kann die Gewerbeverpflichtung im Sinne der regionalen Nutzungsvorgabe ohne grössere Auswirkungen für die Grundeigentümerschaften umgesetzt werden, da der maximale Wohnanteil bereits heute auf 2/3 der aGF beschränkt ist. Im Rahmen der Revision der BZO wird neu ein minimaler Gewerbeanteil im Sinne der regionalen Richtplanvorgabe eingeführt. Der Gewerbeanteil soll mindestens 30% der realisierten Gesamtnutzfläche betragen. Zur Gesamtnutzfläche zählen auch die Nutzflächen in den anrechenbaren Untergeschossen, Attikageschossen und Dachgeschossen.

Die regionale Nutzungsvorgabe, die lediglich eine Gewerbeverpflichtung von 20% verlangt, wird somit um 1/3 übertroffen.

## Gewerbeverpflichtung im Mischgebiet

Im regionalen Mischgebiet (exkl. Mischgebiet in Seenähe, Kap. 2) sind heute folgende Nutzungszonen vorhanden:

| Zone                                       | Anmerkung                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wohnzone W3                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Gewerbeverpflichtung</li> <li>• Nur nicht störende Betriebe erlaubt</li> </ul>                                                |
| Wohn- und Gewerbezone WG3                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Gewerbeverpflichtung</li> <li>• Gewerbeförderung (10% zusätzliche aGF)</li> <li>• Mässig störende Betriebe erlaubt</li> </ul> |
| Kernzone KA                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Gewerbeverpflichtung</li> <li>• Mässig störende Betriebe erlaubt</li> </ul>                                                   |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nur Alterswohnen erlaubt</li> <li>• Mässig störende Betriebe erlaubt</li> </ul>                                                     |

## Regelungsvorschlag

Die Einführung einer Gewerbeverpflichtung im Sinne der regionalen Nutzungsvorgabe führt dazu, dass die Grundeigentümerschaften im betroffenen Perimeter 20% weniger Wohnnutzungen realisieren könnten, als heute erlaubt ist. Aufgrund der geringeren Nachfrage nach Gewerbeflächen und der im Vergleich zu Wohnnutzungen tieferen Erträge für Gewerbeflächen führt dies zu einem Nutzungsverlust. Es ist unklar, ob dieser Nutzungsverlust entschädigt werden müsste, zumal in Thalwil entstehende Planungsvorteile im Rahmen der kommunalen Mehrwertabgabe ausgeglichen werden müssen. Zu dieser Frage besteht keine Rechtssprechung.

Eine Gewerbeverpflichtung kann aufgrund der durchgeführten Analyse zur räumlichen Verteilung der heutigen Arbeitsplätze nicht plausibel begründet werden. Die regionale Nutzungsvorgabe soll daher wie folgt umgesetzt werden:

- Die Gewerbenutzung soll im regionalen Mischgebiet weiterhin mittels Gewerbebonus gefördert werden.
- Damit mehr Grundstücke im regionalen Mischgebiet vom Gewerbebonus profitieren, wird ein Areal am Pilgerweg von der Wohnzone der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugewiesen.





Revision Nutzungsplanung

# **ARBEITSPAPIER SONDERBAU- VORSCHRIFTEN**

Beilagebericht zum Bericht nach Art. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31124 – 16.4.2025

**Inhalt**

|          |                                   |           |
|----------|-----------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG</b>                 | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>ANALYSEN TEILGEBIETE</b>       | <b>4</b>  |
| 2.1      | Teilgebiet 1                      | 4         |
| 2.2      | Teilgebiet 2                      | 5         |
| 2.3      | Teilgebiet 3                      | 6         |
| 2.4      | Teilgebiet 4                      | 7         |
| 2.5      | Teilgebiet 5                      | 8         |
| 2.6      | Teilgebiet 6                      | 9         |
| 2.7      | Teilgebiet 7                      | 10        |
| 2.8      | Teilgebiet 8                      | 11        |
| 2.9      | Teilgebiet 9                      | 12        |
| 2.10     | Teilgebiet 10                     | 13        |
| 2.11     | Teilgebiet 11                     | 14        |
| 2.12     | Teilgebiet 12                     | 15        |
| 2.13     | Teilgebiet 13                     | 16        |
| 2.14     | Teilgebiet 14                     | 17        |
| 2.15     | Teilgebiet 15                     | 18        |
| 2.16     | Fazit Verdichtungseignung         | 19        |
| <b>3</b> | <b>VOLUMENSTUDIE TEILGEBIET 7</b> | <b>20</b> |
| 3.1      | Einleitung                        | 20        |
| 3.2      | Vertiefte Analyse                 | 20        |
| 3.3      | Exemplarische Vertiefung          | 22        |
| <b>4</b> | <b>SCHLUSSFOLGERUNGEN</b>         | <b>25</b> |

**Auftraggeber**

Gemeinde Thalwil

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind, Joel Trummer

**Titelbild**

Eigene Aufnahme, Aufstockung Gebäude, Volta Nord, Basel

# 1 EINLEITUNG

## Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der laufenden BZO-Revision wird die Einführung von Sonderbauvorschriften geprüft. Diese bezwecken die Siedlungserneuerung und Nachverdichtung der Zonen W3, WG3 und WG4. Der Grundsatz dabei ist eine erhöhte Ausnützung, wenn die Grundstruktur des Gebäudes beim Umbau mehrheitlich erhalten bleibt.

Das vorliegende Arbeitspapier bezweckt die Eignungsüberprüfung der genannten Zonen.

## Datengrundlagen

Im Hauptkapitel 2 werden die auf der nachfolgenden Abbildung ersichtlichen Teilgebiete hinsichtlich folgender Daten analysiert:

- Gebäudealter (Stand: 2019)
- Parzellengrösse (Stand: 2024)
- Ausbaugrad (Stand: 2022)

Die Angaben zum Gebäudealter sowie Ausbaugrad basieren auf der Quartieranalyse, welche im GIS des Kantons Zürich abrufbar ist. Eine eigenständige Herleitung mittels der Daten des Eidgenössischen Gebäude- und Wohnregisters (GWR) wurde nicht vorgenommen. Somit besteht beim Ausbaugrad eine gewisse Unschärfe in Bezug auf die Auswertung. Ebenfalls wurde die Eigentumsform nicht ausgewertet. Bei Gebäuden, für die Stockwerkeigentum gegründet wurde, ist davon auszugehen, dass auf diesen Grundstücken vorhandene Verdichtungspotenziale nicht aktiviert werden können.

## Teilgebiete

Quelle: SKW



## 2 ANALYSEN TEILGEBIETE

### 2.1 Teilgebiet 1

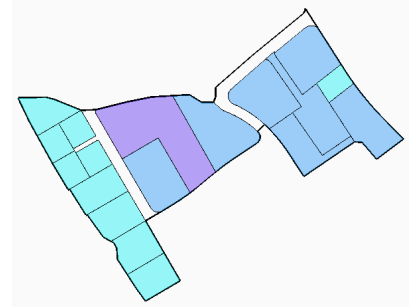
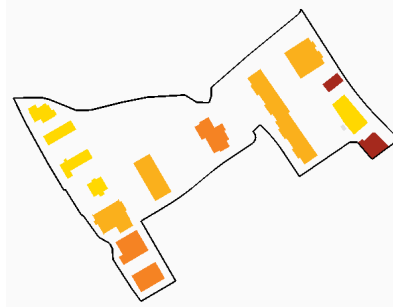
#### Gebäudealter und Parzellengrösse

##### Legende Gebäudealter:

|              |
|--------------|
| Keine Angabe |
| < 1960       |
| 1960 - 1970  |
| 1970 - 1980  |
| 1980 - 1990  |
| 1990 - 2000  |
| 2000 - 2024  |

##### Legende Parzellengrösse:

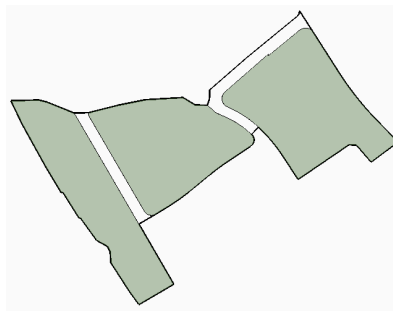
|                                         |
|-----------------------------------------|
| < 750m <sup>2</sup>                     |
| 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| > 3750m <sup>2</sup>                    |



#### Ausbaugrad und Luftbild

##### Legende Ausbaugrad:

|            |
|------------|
| < 60%      |
| 60% - 80%  |
| 80% - 100% |
| > 100%     |



#### Erkenntnisse

Das Teilgebiet 1 umfasst die Zone W3. Nur rund ein Drittel der Bauten wurde nach 1970 erstellt. Es besteht somit mehrheitlich ältere Bausubstanz.

Etwas mehr als zwei Drittel der Fläche besteht aus mittelgrossen Parzellen, die sich für eine Verdichtung besser eignen. Im Westen sind kleinteilige Parzellen vorhanden.

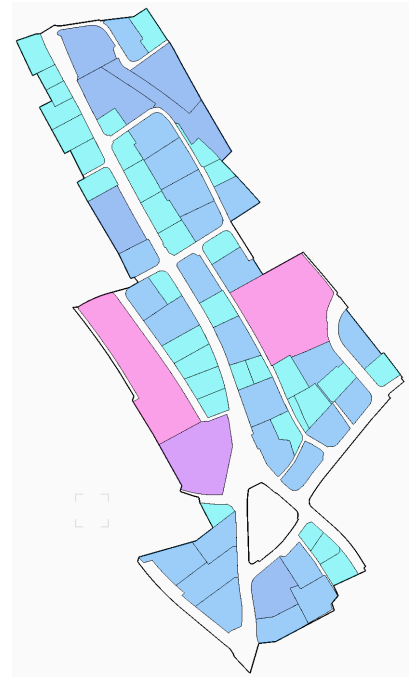
Der Ausbaugrad liegt generell über 100%. Das Teilgebiet ist im Bestand gemäss der kantonalen Quartieranalyse bereits vollständig ausgenützt.



## 2.2 Teilgebiet 2

### Gebäudealter und Parzellengrösse

| Legende Gebäudealter: | Legende Parzellengrösse:                |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Keine Angabe          | < 750m <sup>2</sup>                     |
| < 1960                | 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1960 - 1970           | 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 1970 - 1980           | 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 1980 - 1990           | 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| 1990 - 2000           | > 3750m <sup>2</sup>                    |
| 2000 - 2024           |                                         |



### Ausbaugrad und Luftbild

| Legende Ausbaugrad: |
|---------------------|
| < 60%               |
| 60% - 80%           |
| 80% - 100%          |
| > 100%              |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet 2 umfasst die Zonen W3 und WG3. Grossmehrheitlich bestehen ältere Bauten. Punktuell sind neuere Bauten vorhanden.

Es bestehen drei grosse Areale. Ansonsten sind mehrheitlich kleinteilige Parzellen vorhanden.

Einzig im zentralen Bereich liegt der Ausbaugrad über 100%. In den übrigen Bereichen bestehen Verdichtungspotenziale. Diese sind im Nordosten, wo mehrere Areale einen Ausbaugrad von unter 60% aufweisen, am höchsten.

## 2.3 Teilgebiet 3

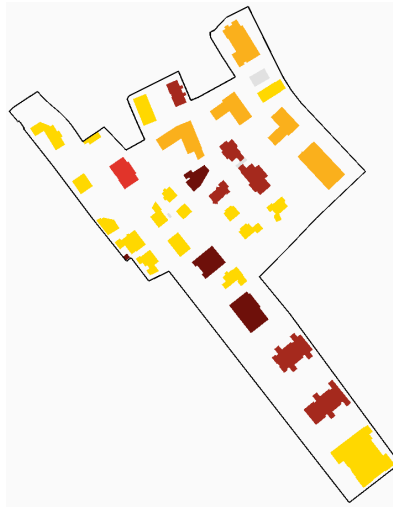
### Gebäudealter und Parzellengrösse

#### Legende Gebäudealter:

|              |
|--------------|
| Keine Angabe |
| < 1960       |
| 1960 - 1970  |
| 1970 - 1980  |
| 1980 - 1990  |
| 1990 - 2000  |
| 2000 - 2024  |

#### Legende Parzellengrösse:

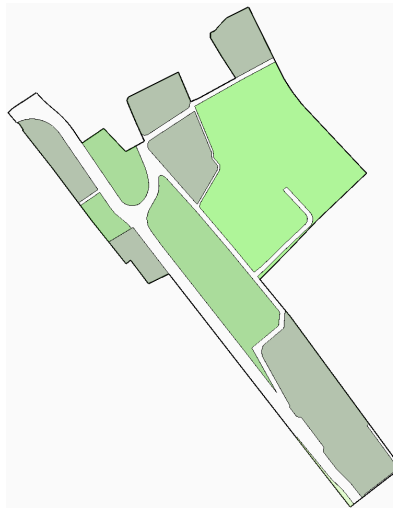
|                                         |
|-----------------------------------------|
| < 750m <sup>2</sup>                     |
| 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| > 3750m <sup>2</sup>                    |



### Ausbaugrad und Luftbild

#### Legende Ausbaugrad:

|            |
|------------|
| < 60%      |
| 60% - 80%  |
| 80% - 100% |
| > 100%     |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet umfasst die Zonen W3 sowie WG3 und ist zentral gelegen. Hier ist ein Erneuerungsprozess erkennbar. Es bestehen 9 Gebäude die jünger als 30 Jahre sind. Der übrige Gebäudebestand ist älter.

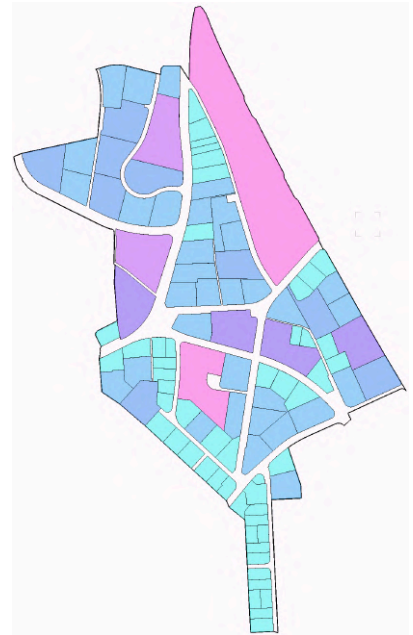
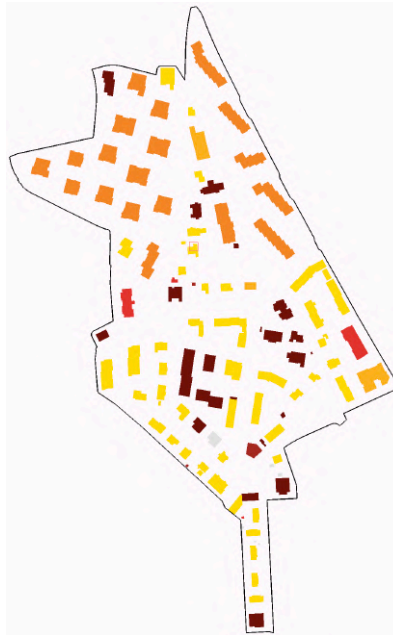
Ähnlich wie auch beim Gebäudealter sind verschiedenste Parzellengrößen vorhanden. Kleinteilige Parzellen kommen jedoch tendenziell am häufigsten vor.

Etwa die Hälfte der Flächen hat einen Ausbaugrad von über 100%. Die somit resultierenden Verdichtungspotenziale sind im Nordosten am höchsten, wo ein Areal mit einem Ausbaugrad zwischen 60% und 80% besteht.

## 2.4 Teilgebiet 4

### Gebäudealter und Parzellengrösse

| Legende Gebäudealter: | Legende Parzellengrösse:                |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Keine Angabe          | < 750m <sup>2</sup>                     |
| < 1960                | 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1960 - 1970           | 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 1970 - 1980           | 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 1980 - 1990           | 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| 1990 - 2000           | > 3750m <sup>2</sup>                    |
| 2000 - 2024           |                                         |



### Ausbaugrad und Luftbild

| Legende Ausbaugrad: |
|---------------------|
| < 60%               |
| 60% - 80%           |
| 80% - 100%          |
| > 100%              |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet umfasst die Zone W3. Die grosse Mehrheit der Bauten ist vor 1980 entstanden. Dabei ist rund die Hälfte älter als 1960.

Es bestehen 4 grössere Areale mit mehr als 3'000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Die Mehrheit bilden kleinteilige Parzellen, mit einer Fläche unter 1'500 m<sup>2</sup>.

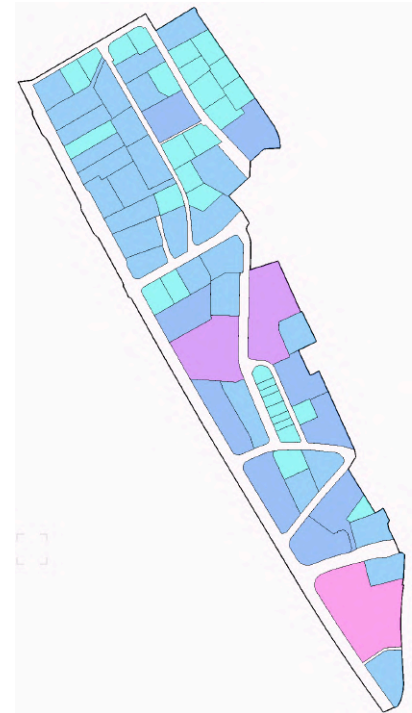
Es bestehen fast keine Flächen, deren Ausbaugrad über 100% liegt. Die grössten Verdichtungspotenziale bestehen im zentralen Bereich. Dort besteht ein grösseres Areal mit einem Ausbaugrad von unter 60%, sowie weitere Flächen die zwischen 60% und 80% liegen.



## 2.5 Teilgebiet 5

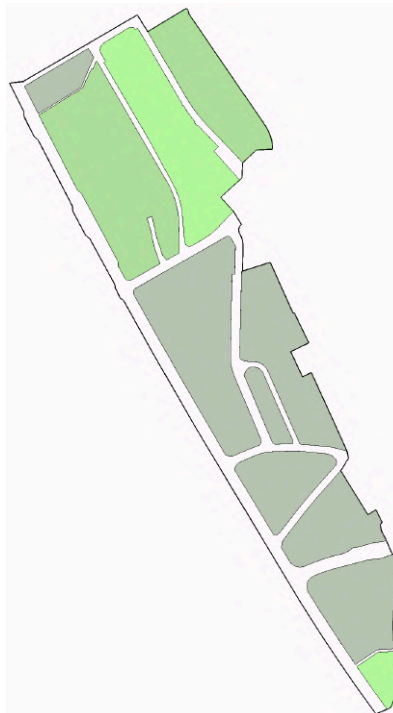
### Gebäudealter und Parzellengrösse

| Legende Gebäudealter: | Legende Parzellengrösse:                |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Keine Angabe          | < 750m <sup>2</sup>                     |
| < 1960                | 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1960 - 1970           | 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 1970 - 1980           | 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 1980 - 1990           | 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| 1990 - 2000           | > 3750m <sup>2</sup>                    |
| 2000 - 2024           |                                         |



### Ausbaugrad und Luftbild

| Legende Ausbaugrad: |
|---------------------|
| < 60%               |
| 60% - 80%           |
| 80% - 100%          |
| > 100%              |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet umfasst die Zone WG3. Die grosse Mehrheit der Bauten wurde vor 1980 erstellt. Dabei ist etwas mehr als die Hälfte älter als 1960.

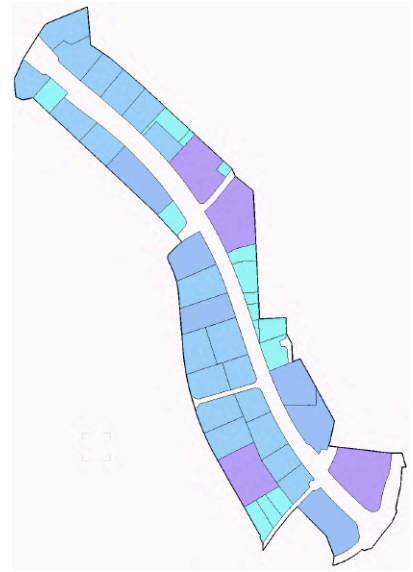
Es bestehen verschiedenste Parzellengrössen. Die Mehrheit bilden jedoch kleinteilige Parzellen, mit einer Fläche unter 1'500 m<sup>2</sup>.

Das Teilgebiet ist im Bestand fast vollständig ausgenutzt. Auf rund einem Drittel der Fläche besteht noch Verdichtungspotenzial.

## 2.6 Teilgebiet 6

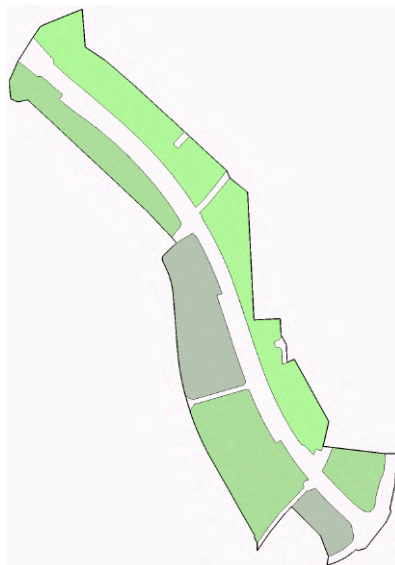
### Gebäudealter und Parzellengrösse

| Legende Gebäudealter: | Legende Parzellengrösse:                |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Keine Angabe          | < 750m <sup>2</sup>                     |
| < 1960                | 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1960 - 1970           | 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 1970 - 1980           | 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 1980 - 1990           | 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| 1990 - 2000           | > 3750m <sup>2</sup>                    |
| 2000 - 2024           |                                         |



### Ausbaugrad und Luftbild

| Legende Ausbaugrad: |
|---------------------|
| < 60%               |
| 60% - 80%           |
| 80% - 100%          |
| > 100%              |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet umfasst die Zone W3. Die Bauten sind fast ausschliesslich vor 1980 entstanden. Dabei ist rund drei Viertel älter als 1970.

Es bestehen verschiedenste Parzellengrössen. Die Mehrheit bilden mittelgrosse Parzellen, mit einer Fläche unter 1'500 m<sup>2</sup> und 3'000 m<sup>2</sup>.

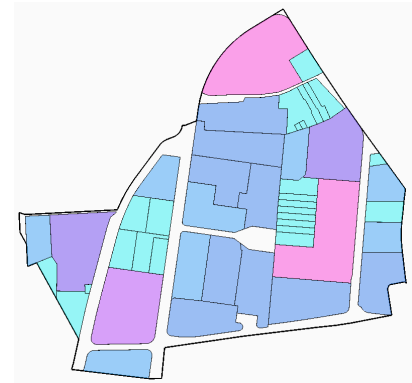
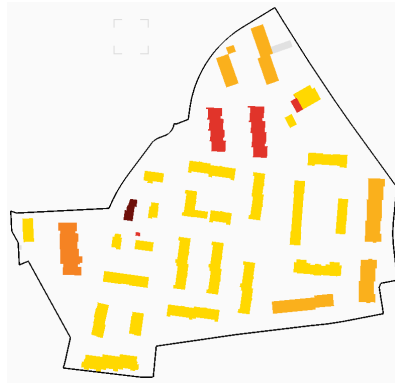
Südseitig der Strasse bestehen abschnittsweise geringe Verdichtungspotenziale. Nordseitig der Strasse ist höheres Potenzial vorhanden. Hier beträgt der Ausbaugrad zwischen 60% und 80%.



## 2.7 Teilgebiet 7

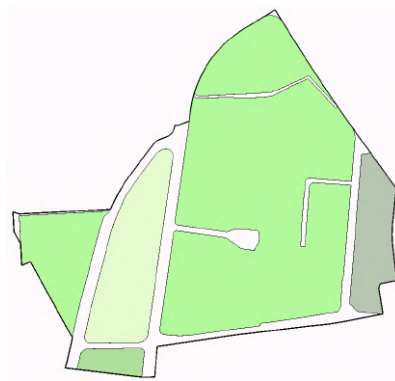
### Gebäudealter und Parzellengrösse

| Legende Gebäudealter: | Legende Parzellengrösse:                |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Keine Angabe          | < 750m <sup>2</sup>                     |
| < 1960                | 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1960 - 1970           | 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 1970 - 1980           | 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 1980 - 1990           | 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| 1990 - 2000           | > 3750m <sup>2</sup>                    |
| 2000 - 2024           |                                         |



### Ausbaugrad und Luftbild

| Legende Ausbaugrad: |
|---------------------|
| < 60%               |
| 60% - 80%           |
| 80% - 100%          |
| > 100%              |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet umfasst die Zone W3. Die Bauten sind fast ausschliesslich vor 1980 entstanden. Dabei ist rund drei Viertel älter als 1960.

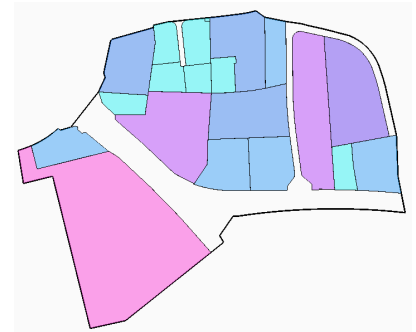
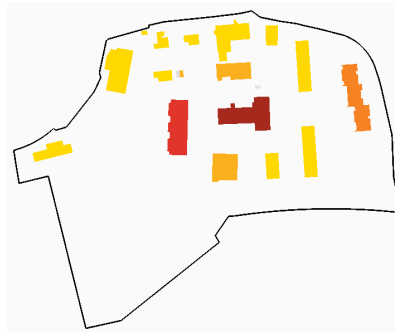
Es bestehen verschiedenste Parzellengrössen. Die Mehrheit bilden kleinteilige bis mittelgrosse Parzellen.

Einzig am östlichen Ende liegt der Ausbaugrad über 100%. In den übrigen Bereichen bestehen enorme Verdichtungspotenziale. Diese sind im Westen am höchsten, wo ein Areal mit einem Ausbaugrad von unter 60% besteht.

## 2.8 Teilgebiet 8

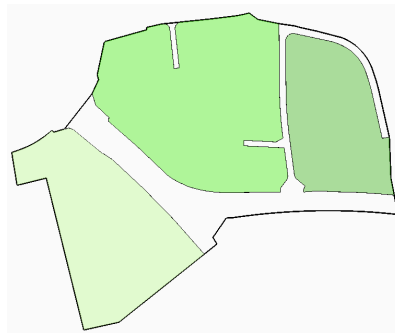
### Gebäudealter und Parzellengrösse

| Legende Gebäudealter: | Legende Parzellengrösse:                |
|-----------------------|-----------------------------------------|
| Keine Angabe          | < 750m <sup>2</sup>                     |
| < 1960                | 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1960 - 1970           | 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 1970 - 1980           | 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 1980 - 1990           | 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| 1990 - 2000           | > 3750m <sup>2</sup>                    |
| 2000 - 2024           |                                         |



### Ausbaugrad und Luftbild

| Legende Ausbaugrad: |
|---------------------|
| < 60%               |
| 60% - 80%           |
| 80% - 100%          |
| > 100%              |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet umfasst die Zone WG3. Die Bauten sind fast ausschliesslich vor 1970 entstanden. Dabei ist rund drei Viertel älter als 1960.

Es bestehen verschiedenste Parzellengrössen. Eine Besonderheit bildet eine grosse Parzelle im westlichen Bereich, welche unbebaut ist.

Fast zwei Drittel der Fläche weist erhebliche Verdichtungspotenziale auf. Hervorzuheben ist das im Westen gelegene, unbebaute Areal.

## 2.9 Teilgebiet 9

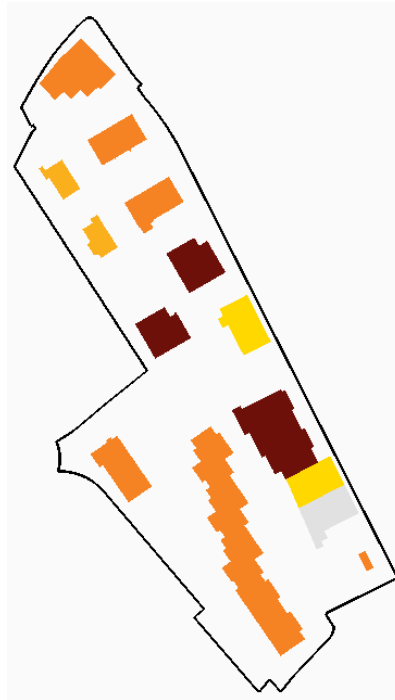
### Gebäudealter und Parzellengrösse

#### Legende Gebäudealter:

|              |
|--------------|
| Keine Angabe |
| < 1960       |
| 1960 - 1970  |
| 1970 - 1980  |
| 1980 - 1990  |
| 1990 - 2000  |
| 2000 - 2024  |

#### Legende Parzellengrösse:

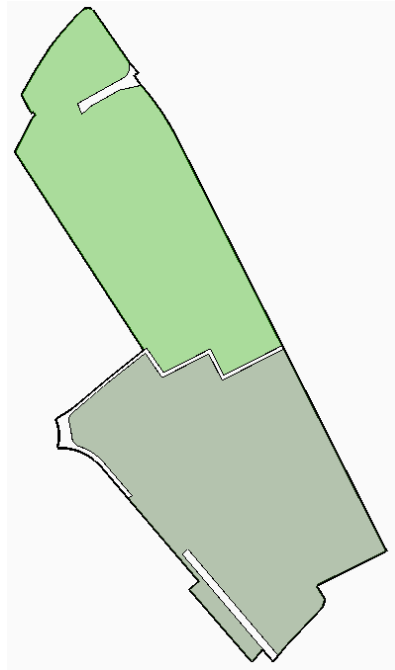
|                                         |
|-----------------------------------------|
| < 750m <sup>2</sup>                     |
| 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| > 3750m <sup>2</sup>                    |



### Ausbaugrad und Luftbild

#### Legende Ausbaugrad:

|            |
|------------|
| < 60%      |
| 60% - 80%  |
| 80% - 100% |
| > 100%     |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet umfasst die Zone W3. Im Zeitraum zwischen 1970 und 1980 ist fast die Hälfte der Bauten entstanden. Augenfällig ist die bis zu 6 Vollgeschossen umfassende Arealüberbauung im Süden.

Es besteht ein ausgeglichenes Verhältniss an verschiedensten Parzellengrössen.

Es bestehen im Bereich der nördlichen Hälfte Verdichtungspotenziale, wo der Ausbaugrad zwischen 80% und 100% liegt.

## 2.10 Teilgebiet 10

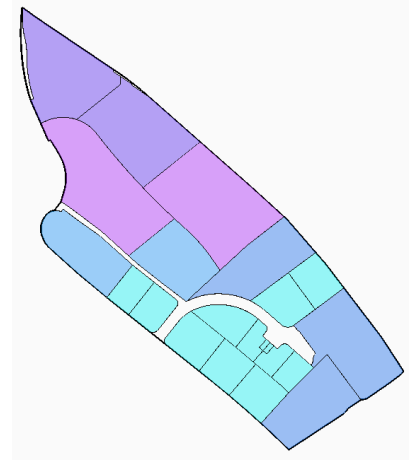
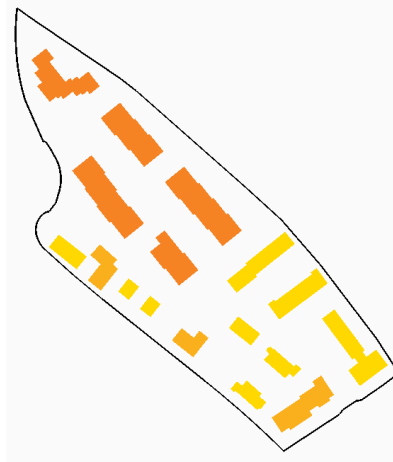
### Gebäudealter und Parzellengrösse

#### Legende Gebäudealter:

|              |
|--------------|
| Keine Angabe |
| < 1960       |
| 1960 - 1970  |
| 1970 - 1980  |
| 1980 - 1990  |
| 1990 - 2000  |
| 2000 - 2024  |

#### Legende Parzellengrösse:

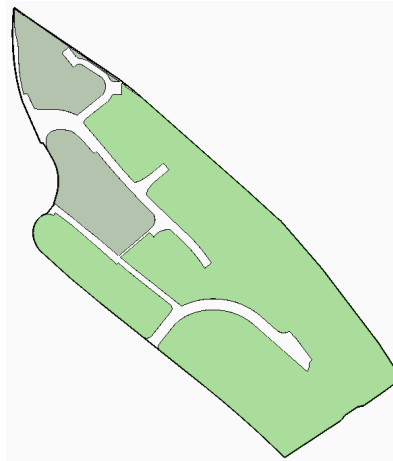
|                                         |
|-----------------------------------------|
| < 750m <sup>2</sup>                     |
| 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| > 3750m <sup>2</sup>                    |



### Ausbaugrad und Luftbild

#### Legende Ausbaugrad:

|            |
|------------|
| < 60%      |
| 60% - 80%  |
| 80% - 100% |
| > 100%     |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet umfasst die Zone W3. Die Bauten sind alle vor dem Jahr 1980 entstanden. Die Mehrheit davon ist älter als 1970.

Es besteht ein ausgeglichenes Verhältniss an verschiedensten Parzellengrössen. Es bestehen mehrere Areal, die sich aufgrund ihrer Grösse für eine Verdichtung eignen.

Der nordöstliche Bereich ist vollständig ausgenützt. Die übrigen Flächen, die rund drei Viertel ausmachen, weisen Verdichtungspotenziale auf. Der Ausbaugrad liegt hier zwischen 80% und 100%.

## 2.11 Teilgebiet 11

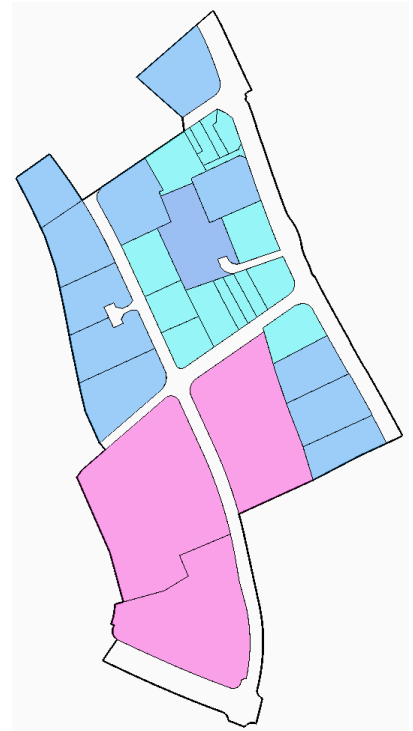
### Gebäudealter und Parzellengrösse

#### Legende Gebäudealter:

|              |
|--------------|
| Keine Angabe |
| < 1960       |
| 1960 - 1970  |
| 1970 - 1980  |
| 1980 - 1990  |
| 1990 - 2000  |
| 2000 - 2024  |

#### Legende Parzellengrösse:

|                                         |
|-----------------------------------------|
| < 750m <sup>2</sup>                     |
| 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| > 3750m <sup>2</sup>                    |



### Ausbaugrad und Luftbild

#### Legende Ausbaugrad:

|            |
|------------|
| < 60%      |
| 60% - 80%  |
| 80% - 100% |
| > 100%     |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet umfasst die Zone WG3. Die Bauten sind alle vor dem Jahr 1980 entstanden. Die Mehrheit davon ist älter als 1970.

Es bestehen drei grosse Areale. Rund 1/3 der Grundstücke ist zwischen 1'500 m<sup>2</sup> und 2'250 m<sup>2</sup> gross.

Der Ausbaugrad ist generell tief. Dieser liegt grundsätzlich nie über 80%. Auf rund einem Viertel der Fläche ist diese gar unter 60%.



## 2.12 Teilgebiet 12

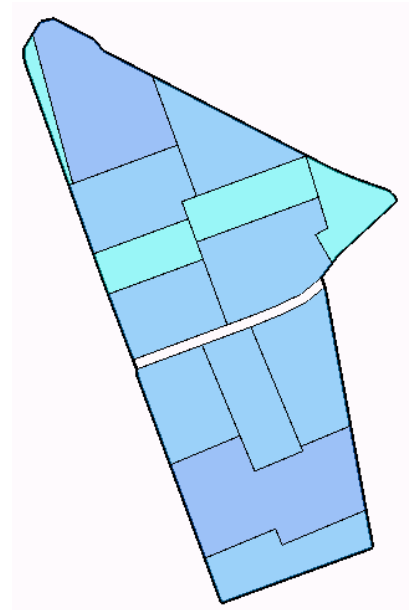
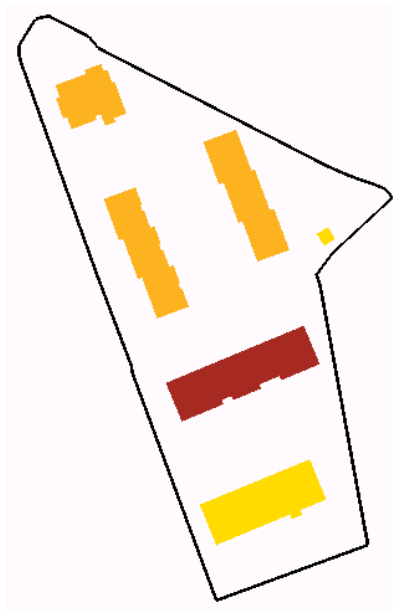
### Gebäudealter und Parzellengrösse

#### Legende Gebäudealter:

|              |
|--------------|
| Keine Angabe |
| < 1960       |
| 1960 - 1970  |
| 1970 - 1980  |
| 1980 - 1990  |
| 1990 - 2000  |
| 2000 - 2024  |

#### Legende Parzellengrösse:

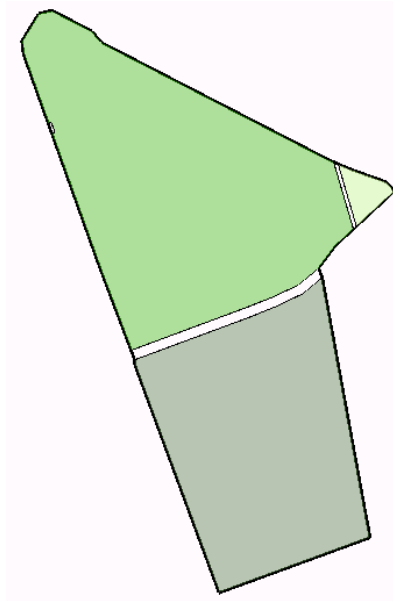
|                                         |
|-----------------------------------------|
| < 750m <sup>2</sup>                     |
| 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| > 3750m <sup>2</sup>                    |



### Ausbaugrad und Luftbild

#### Legende Ausbaugrad:

|            |
|------------|
| < 60%      |
| 60% - 80%  |
| 80% - 100% |
| > 100%     |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet umfasst die Zone WG3. Ausschliesslich ein Gebäude ist nach 1970 entstanden. Es besteht somit grundsätzlich ältere Bausubstanz.

Es bestehen vorwiegend kleine Parzelle mit einer Fläche von rund 1'500 m<sup>2</sup>. Drei Gebäude wurden nach der Realisierung abparzeliert, was die Aufstockung erschwert.

Die südliche Hälfte ist bereits vollständig ausgenutzt. In der nördlichen Hälfte liegt der Ausbaugrad zwischen 80% und 100%.

## 2.13 Teilgebiet 13

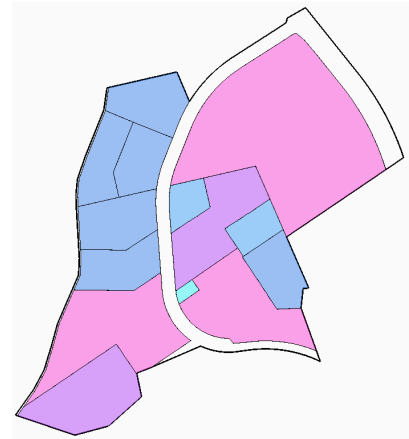
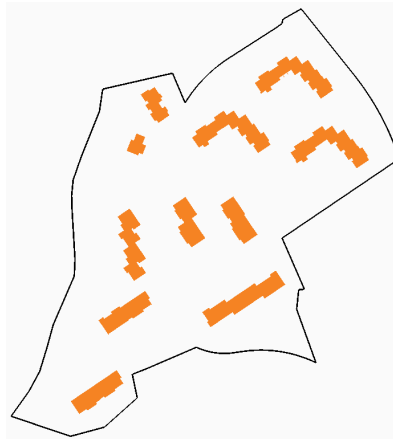
### Gebäudealter und Parzellengrösse

#### Legende Gebäudealter:

|              |
|--------------|
| Keine Angabe |
| < 1960       |
| 1960 - 1970  |
| 1970 - 1980  |
| 1980 - 1990  |
| 1990 - 2000  |
| 2000 - 2024  |

#### Legende Parzellengrösse:

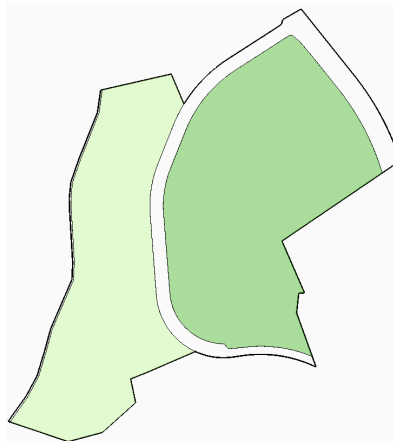
|                                         |
|-----------------------------------------|
| < 750m <sup>2</sup>                     |
| 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| > 3750m <sup>2</sup>                    |



### Ausbaugrad und Luftbild

#### Legende Ausbaugrad:

|            |
|------------|
| < 60%      |
| 60% - 80%  |
| 80% - 100% |
| > 100%     |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet umfasst die Zone W3. Sämtliche Bauten sind zwischen 1970 und 1980 entstanden.

Die Parzellengrösse reicht von mittel bis gross.

Die westliche Hälfte weist einen tiefen Ausbaugrad von unter 60% auf. Das Potenzial in der östlichen Hälfte ist tiefer, wo der Ausbaugrad zwischen 80% und 100% liegt.

## 2.14 Teilgebiet 14

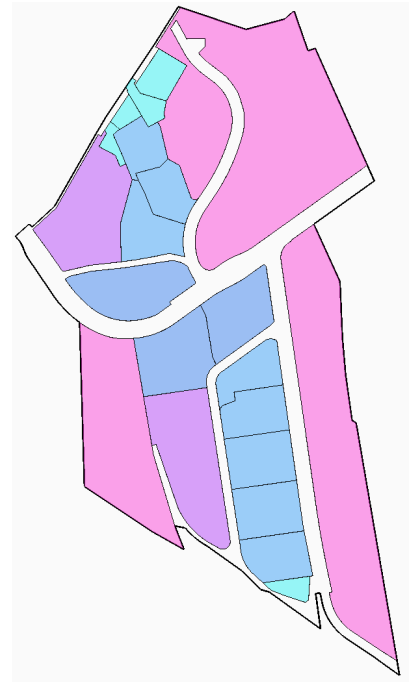
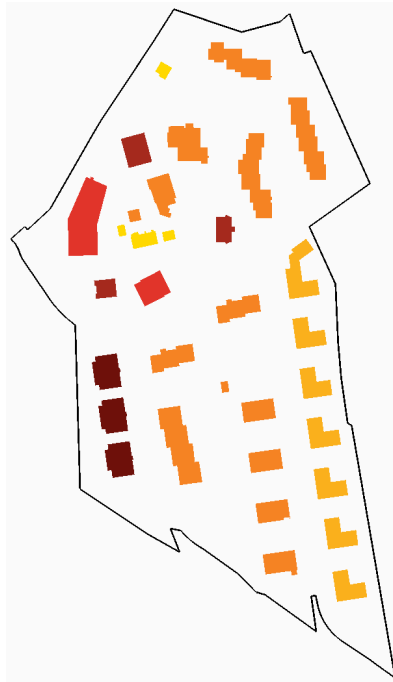
### Gebäudealter und Parzellengrösse

#### Legende Gebäudealter:

|              |
|--------------|
| Keine Angabe |
| < 1960       |
| 1960 - 1970  |
| 1970 - 1980  |
| 1980 - 1990  |
| 1990 - 2000  |
| 2000 - 2024  |

#### Legende Parzellengrösse:

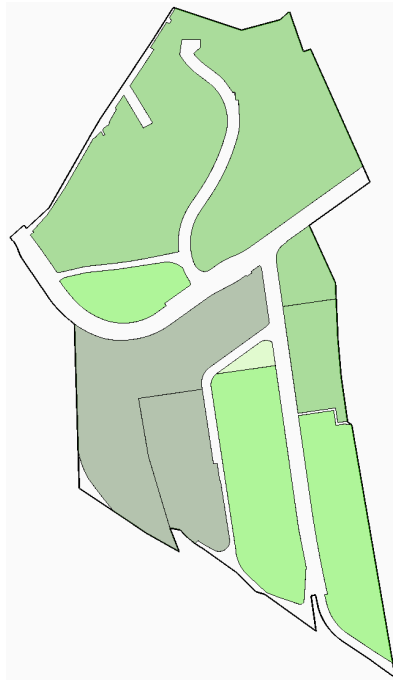
|                                         |
|-----------------------------------------|
| < 750m <sup>2</sup>                     |
| 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| > 3750m <sup>2</sup>                    |



### Ausbaugrad und Luftbild

#### Legende Ausbaugrad:

|            |
|------------|
| < 60%      |
| 60% - 80%  |
| 80% - 100% |
| > 100%     |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet umfasst die Zonen W3, WG3 und WG4. Die Bauten sind grossmehrheitlich zwischen 1960 und 1980 entstanden. Vereinzelt bestehen ältere sowie neuere Bauten.

Es sind vorwiegend grosse Parzellen mit einer Fläche von über 3000 m<sup>2</sup> vorhanden.

Der Ausbaugrad ist tendenziell hoch. Dieser beträgt im Bestand mehrheitlich 80% bis 100% und teils über 100%. Im Südosten besteht mit einem Ausbaugrad zwischen 60% und 80% noch Potenzial.

## 2.15 Teilgebiet 15

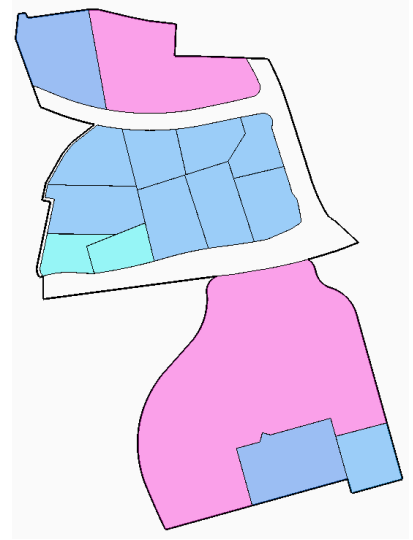
### Gebäudealter und Parzellengrösse

#### Legende Gebäudealter:

|              |
|--------------|
| Keine Angabe |
| < 1960       |
| 1960 - 1970  |
| 1970 - 1980  |
| 1980 - 1990  |
| 1990 - 2000  |
| 2000 - 2024  |

#### Legende Parzellengrösse:

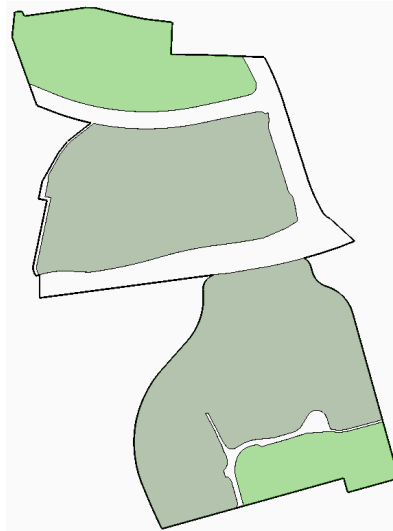
|                                         |
|-----------------------------------------|
| < 750m <sup>2</sup>                     |
| 750m <sup>2</sup> - 1500m <sup>2</sup>  |
| 1500m <sup>2</sup> - 2250m <sup>2</sup> |
| 2250m <sup>2</sup> - 3000m <sup>2</sup> |
| 3000m <sup>2</sup> - 3750m <sup>2</sup> |
| > 3750m <sup>2</sup>                    |



### Ausbaugrad und Luftbild

#### Legende Ausbaugrad:

|            |
|------------|
| < 60%      |
| 60% - 80%  |
| 80% - 100% |
| > 100%     |



### Erkenntnisse

Das Teilgebiet umfasst die Zonen WG3 und WG4. Es bestehen keine Bauten, welche vor 1960 errichtet wurden. Die grosse Mehrheit ist nach 1980 entstanden.

Es bestehen verschiedenste Parzellengrössen. Die grosse Mehrheit ist dabei entweder kleinteilig oder gross, sprich über 3'750 m<sup>2</sup>.

Rund zwei Drittel der Fläche sind bereits vollständig ausgenützt. Die übrigen Bereiche weisen mit einem Ausbaugrad zwischen 80% und 100% noch Potenzial auf.

## 2.16 Fazit Verdichtungseignung

### Erkenntnisse

Aufbauend auf der Analyse zeigt die nachfolgende Übersicht diejenigen Gebiete, die sich für eine Verdichtung grundsätzlich eignen. Die Eignung ergibt sich aufgrund der nachfolgenden Kriterien. Die gemeindeweite Übersicht kann dem beiliegenden Fazitplan Verdichtungseignung entnommen werden.

#### Hohe Eignung



Grundstücksfläche > 3'000m<sup>2</sup>; Gebäudealter < 1990



Grundstücksfläche > 3'000m<sup>2</sup>; Gebäudealter > 1990

#### Mittlere Eignung



Grundstücksfläche 2'000 - 3'000m<sup>2</sup>; Gebäudealter < 1990



Grundstücksfläche 2'000 - 3'000m<sup>2</sup>; Gebäudealter > 1990

#### Geringe Eignung



Grundstücksfläche 1'000 - 2'000m<sup>2</sup>; Gebäudealter < 1990



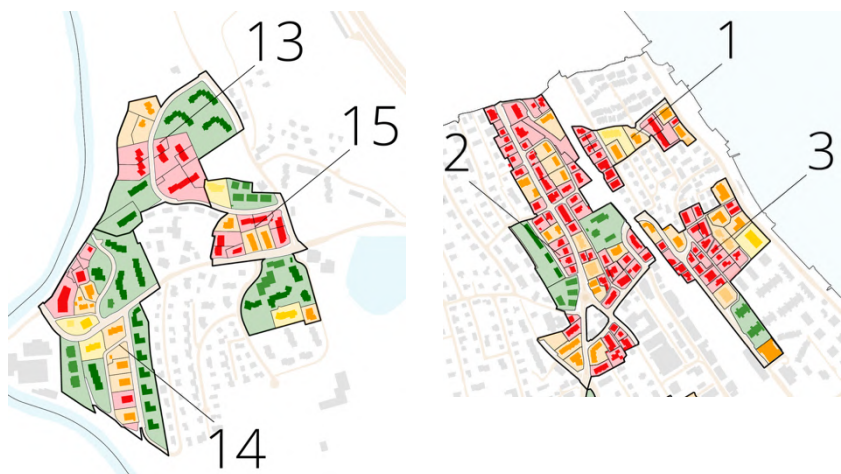
Grundstücksfläche 1'000 - 2'000m<sup>2</sup>; Gebäudealter > 1990

#### Keine Eignung



Grundstücksfläche < 1'000m<sup>2</sup> o. Stockwerkeigentum o. Grenzüberschreitende Gebäude

### Beispielhafte Ausschnitte Fazitplan Verdichtungseignung





## 3 VOLUMENSTUDIE TEILGEBIET 7

### 3.1 Einleitung

#### Zweck

Mittels der nachfolgenden Volumenstudie für das Teilgebiet 7 soll exemplarische aufgezeigt werden, ob die in den Sonderbauvorschriften gesetzten Parameter einen genügend grossen Anreiz bieten, damit in die Verdichtung und Erneuerung des Gebäudebestandes investiert wird, anstelle dass der Gebäudebestand durch Neubauten ersetzt wird.

Im Fokus der Betrachtung stehen die baurechtlichen Vorgaben. Wie weit es für die Grundeigentümerschaft interessant ist, in den Gebäudebestand zu investieren, hängt jedoch von zahlreichen weiteren Faktoren ab. Dazu zählen:

- Die Statik und Erdbebensicherheit
- Die Marktfähigkeit der vorhandenen Grundrisse
- Die Möglichkeiten, ein Gebäude an die heute geltenden gesetzlichen Anforderungen anzupassen (Brandschutz, Schallschutz, Hindernisfreiheit, Wärmedämmvorgaben)
- Parkplatzangebot
- Privatrechtliche Einschränkungen

Diese Faktoren müssen objektspezifisch Einzelfallweise überprüft werden und sind daher nicht Gegenstand der nachfolgenden Überlegungen.

### 3.2 Vertiefte Analyse

#### Erkenntnisse aus Kapitel 2.7

Das Teilgebiet 7, welches heute vollumfänglich in der Wohnzone W3 liegt, weist grossmehrheitlich ältere Bauten auf, welche vor 1960 entstanden sind.

Es bestehen vorwiegend kleinteilige sowie mittelgrosse Parzellen. Der heutige Ausbaugrad liegt bei 85%, womit noch Potenzial besteht.

Die nachfolgenden Erläuterungen basieren auf der Grundlage der Luftbilder. Es wurde keine Begehung durchgeführt.

#### Qualitäten

Der Bestand weist erhaltenswerte Bauten sowie wertvolle Grünräume auf.

Es sind fünf Bauten vorhanden, welche einen architektonischen und historischen Wert aufweisen. Diese sind im kommunalen Schutzinventar erfasst. Zudem ist ein markanter Einzelbaum eingetragen.

Weiter bestehen einige Freiräume, welchen eine hohe Qualität attestiert wird. Diese siedlungsgliedernden Freiräume sind sorgfältig und qualitativ gestaltet. Sie umfassen ebenfalls Gärten und kleinere Treffpunkte, wie beispielsweise Sitzplätze. Somit ist auch ein sozialer Wert vorhanden.

Visualisierung Qualitäten Teilgebiet 7  
Quelle: SKW

Legende Qualitäten:

- Bausubstanz
- Grünräume



## Hindernisse

Als Hindernisse werden bestehende Gegebenheiten verstanden, welche Bauvorhaben in technischer oder in rechtlicher Hinsicht erschweren.

Es bestehen an verschiedenen Orten kleinteilige Eigentumsverhältnisse oder Gebäude, die über mehrere Grundstücke hinweg zusammengebaut sind.

Weiter sind mehrere Tiefgaragen vorhanden. Deren Statik ist in der Regel nicht auf die Last eines Gebäudes ausgelegt. Eine Überbauung dürfte mit höheren Kosten verbunden sein.

Visualisierung Hindernisse Teilgebiet 7  
Quelle: SKW

Legende Hindernisse:

- Eigentum
- Unterbauung



## Festlegung Perimeter

Basierend auf der vertieften Analyse wird der in der nachfolgenden Abbildung aufgezeigte Bereich exemplarisch untersucht. Dieser weist eine für das Teilgebiet typische Bebauung auf.

Visualisierung Vertiefungsgebiet  
Quelle: SKW

### Legende Vertiefung:

Perimeter

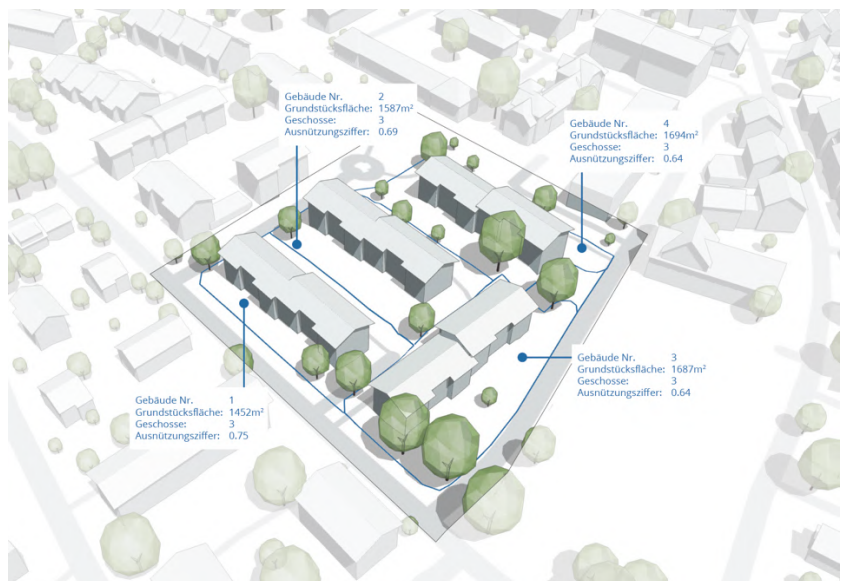


## 3.3 Exemplarische Vertiefung

### Ausgangslage

Die nachfolgende Abbildung zeigt die wichtigsten Eckdaten des Bestandes. Die Wohnzone W3 erlaubt maximal drei Vollgeschosse bei einer Ausnutzungsziffer von 60%. Sämtliche Grundstücke sind heute übernutzt. Hingegen könnten bei sämtlichen Grundstücken die bestehenden Estrichgeschosse zu Wohnzwecken genutzt werden. Zudem besitzen die meisten Gebäude keine Wohnungen in den Untergeschossen. Trotz Übernutzung wird die zulässige Geschossfläche nach Regelbauweise bei weitem nicht erreicht.

Visualisierung Bestand  
Quelle: SKW



## Variante Ausnützungsziffer 105%

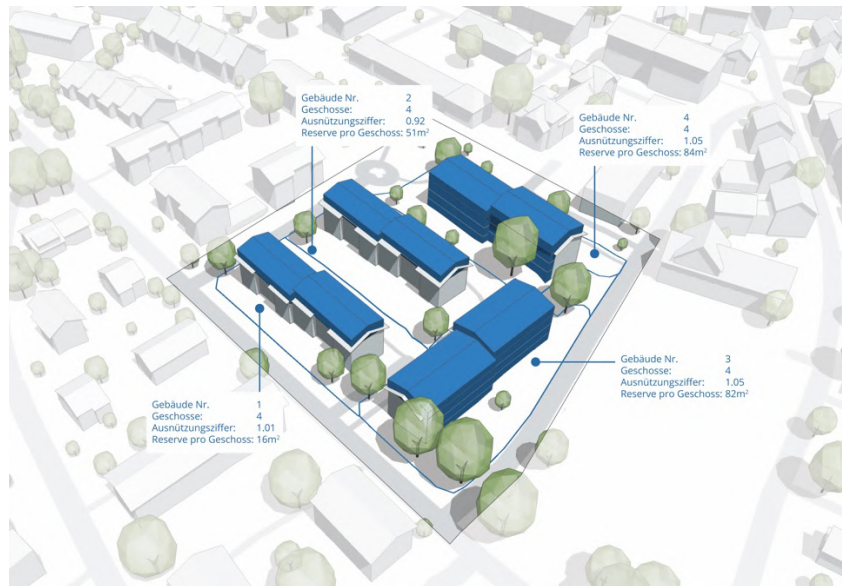
Die nachfolgende Abbildung stellt eine mögliche Umsetzung bei einer Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 105% mit vier Vollgeschossen dar.

Die Untersuchung zeigt, dass die maximal zulässige Ausnützungsziffer von 105% mit einer Aufstockung in den vorliegenden Fällen nicht vollumfänglich erreicht wird.

Es verbleibt eine Nutzungsreserve zwischen 60 m<sup>2</sup> bis 330 m<sup>2</sup>. Diese Reserverfläche könnte durch eine Anbauschicht konsumiert werden. Bei den Grundstück-Nrn. 3 und 4 könnte eine rund 2 Meter tiefe Anbauschicht realisiert werden, wodurch die bestehenden Wohnungen grösser würden. Alternativ könnten bei den bestehenden Balkonen grosszügige Wohnraumerweiterungen realisiert werden.

Bei den übrigen Grundstück-Nrn. 1 und 2 sind die resultierenden Reserverflächen pro Geschoss mit 16 m<sup>2</sup> respektive 51 m<sup>2</sup> eher gering.

Visualisierung Variante AZ 105%  
Quelle: SKW



## Berechnungstabelle

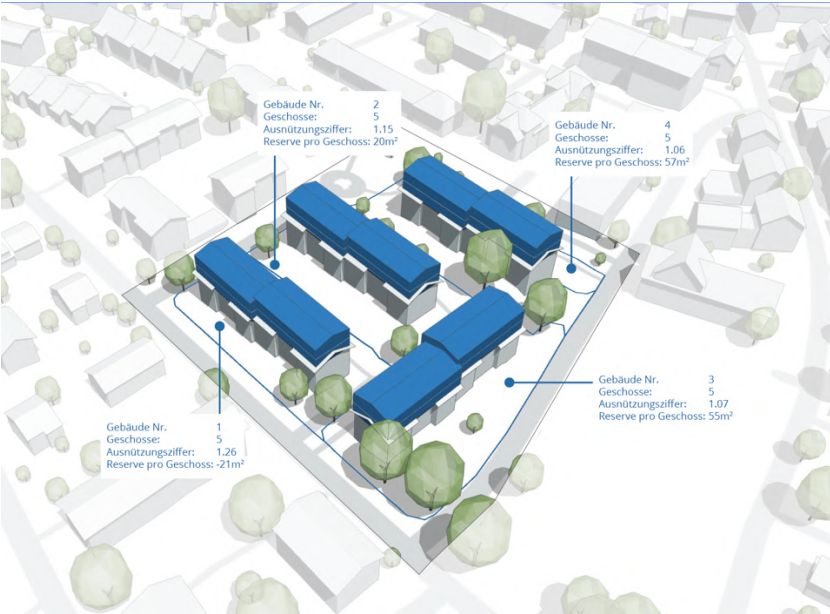
| Gebäude Nr. | Grundstück | Fussabdruck | AGF pro Geschoss | Geschoss ist | Geschoss neu | AGF ist | AGF neu | AGF zulässig | AZ ist | AZ neu | AZ aufgestockt | Reserve | Reserve pro Geschoss | Gebäudelänge |
|-------------|------------|-------------|------------------|--------------|--------------|---------|---------|--------------|--------|--------|----------------|---------|----------------------|--------------|
| 1           | 1452       | 415         | 365.2            | 3            | 4            | 1095.6  | 1460.8  | 1524.6       | 0.75   | 1.01   | -              | 64      | 16                   | 44           |
| 2           | 1587       | 415         | 365.2            | 3            | 4            | 1095.6  | 1460.8  | 1666.35      | 0.69   | 0.92   | -              | 206     | 51                   | 44           |
| 3           | 1687       | 410         | 360.8            | 3            | 4            | 1082.4  | 1443.2  | 1771.35      | 0.64   | 0.86   | 1.05           | 328     | 82                   | 44           |
| 4           | 1694       | 410         | 360.8            | 3            | 4            | 1082.4  | 1443.2  | 1778.7       | 0.64   | 0.85   | 1.05           | 336     | 84                   | 44           |

Variante Ausnützungsziffer 120%

Die nachfolgende Abbildung stellt eine mögliche Umsetzung bei einer Erhöhung der Ausnützungsziffer auf 120% mit fünf Vollgeschossen dar.

Die Untersuchungen haben gezeigt, dass sich in sämtlichen Fällen rein die Aufstockung um zwei Vollgeschosse lohnt. Bei zwei Gebäuden wird durch die Aufstockung die zulässige AZ von 120% nahezu erreicht. Bei den übrigen Gebäuden verbleibt eine Nutzungsreserve.

Visualisierung Variante AZ 120%  
Quelle: SKW



Berechnungstabelle

| Grundstück Nr. | Grundstück | Fussabdruck | aGF pro Geschoss | Geschoss Ist | Geschosse neu | aGF Ist | aGF neu | aGF zulässig | AZ Ist | AZ neu | AZ aufgestockt | Reserve | Reserve pro Geschoss | Gebäudelänge |
|----------------|------------|-------------|------------------|--------------|---------------|---------|---------|--------------|--------|--------|----------------|---------|----------------------|--------------|
| 1              | 1452       | 415         | 365.2            | 3            | 5             | 1095.6  | 1826    | 1742.4       | 0.75   | 1.26   | -              | -84     | -21                  | 44           |
| 2              | 1587       | 415         | 365.2            | 3            | 5             | 1095.6  | 1826    | 1904.4       | 0.69   | 1.15   | -              | 78      | 20                   | 44           |
| 3              | 1687       | 410         | 360.8            | 3            | 5             | 1082.4  | 1804    | 2024.4       | 0.64   | 1.07   | -              | 220     | 55                   | 44           |
| 4              | 1694       | 410         | 360.8            | 3            | 5             | 1082.4  | 1804    | 2032.8       | 0.64   | 1.06   | -              | 229     | 57                   | 44           |



## 4 SCHLUSSFOLGERUNGEN

### Fazit

Bereits die heutige BZO kennt Sonderbauvorschriften für Neubauten. Diese Wahlfreiheit bleibt im Rahmen dieser Revision bestehen. Ergänzend dazu dient die vorgenommene Analyse der Teilgebiete als Entscheidungsgrundlage, um die Frage nach dem Weiterbauen im Bestand zu klären.

Die vorliegende Parzellenstruktur ist für die Realisierung von zusätzlichen Neubauten eher zu klein. Eine Verdichtung soll daher primär über eine Aufstockung erfolgen.

In den aufgezeigten Beispielen ist eine Aufstockung um ein Vollgeschoss interessant, wenn kein Mehrlängen- oder Mehrhöhenzuschlag zu beachten ist. Ob die bestehende Gebäudestruktur für eine Aufstockung geeignet ist, müsste im Rahmen einer Machbarkeitsstudie vertieft untersucht werden.

Im Vergleich zu einer Regelbebauung resultiert mit den Sonderbauvorschriften mit einer zulässigen Geschossfläche von 120% im Idealfall eine Mehrausnutzung von rund 20%.

Die bestehenden Gebäude besitzen kein Tiefgaragengeschoss. Eine Tiefgarage kann nur mit sehr grossem Aufwand zwischen den bestehenden Gebäuden erstellt werden. Die Realisierung von zusätzlichen Wohneinheiten bedingt daher, dass neu Mobilitätskonzepte umgesetzt werden, ohne das bestehende Parkplatzangebot zu erweitern.

Die Akzeptanz für die Aufstockung der bestehenden Gebäude um zwei Vollgeschosse ist im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zu klären.

Revision Nutzungsplanung

# NACHWEIS UND ÜBERPRÜFUNG BAULICHE DICHTEN

Beilagebericht zum Bericht nach Art. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

**Inhalt**

|          |                                                                 |          |
|----------|-----------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG</b>                                               | <b>3</b> |
| 1.1      | Vorgaben im regionalen Richtplan                                | 3        |
| 1.2      | Vorgaben nach PBG                                               | 6        |
| <b>2</b> | <b>ÜBERPRÜFUNG EINHALTUNG DER REGIONALEN<br/>DICHTEVORGABEN</b> | <b>6</b> |
| 2.1      | Überprüfte Gebiete                                              | 6        |
| 2.2      | Prüfung Gebiete mit sehr geringer Nutzungsdichte                | 9        |
| 2.3      | Prüfung Gebiete mit geringer Nutzungsdichte                     | 11       |
| 2.4      | Prüfung Gebiete mit mittlerer Nutzungsdichte                    | 13       |
| 2.5      | Prüfung Gebiete mit hoher Nutzungsdichte                        | 15       |
| 2.6      | Fazit                                                           | 17       |

**Auftraggeber**

Gemeinde Thalwil

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michel Camenzind, Adrian Grütter

**Titelbild**

Luftbild Thalwil

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Vorgaben im regionalen Richtplan

### Dichtevorgaben

Der regionale Richtplan Zimmerberg enthält verschiedene Vorgaben zu den Dichten:

#### Anzustrebenden baulichen Dichte

Die anzustrebenden baulichen Dichte bezieht sich auf die physische Struktur und die Intensität der Bebauung in einem bestimmten Gebiet, also etwa die Anzahl Gebäude pro Fläche, die Gebäudehöhe oder das Volumen der Gebäude. Auf diese Dichtevorgaben wird im vorliegenden Dokument nicht explizit eingegangen, sie werden jedoch der Vollständigkeit her nachfolgend dargestellt, da durch eine höhere bauliche Dichte z.B. mehr Wohneinheiten oder Arbeitsplätze auf demselben Raum geschaffen werden können, was zur Erhöhung der Nutzungsdichte beiträgt.

- Gebiete mit hoher baulicher Dichte
- Gebiete mit niedriger baulicher Dichte

#### Nutzungsdichtestufen

Die Nutzungsdichte beschreibt, wie intensiv eine Fläche genutzt wird. Dies wird oft in der Anzahl der Menschen, Arbeitsplätze oder Haushalte pro Flächeneinheit angegeben. Im vorliegenden Fall wird dies mit Personen (Köpfen) pro Hektar angegeben.

- Hohe Nutzungsdichte (150 – 300 K / ha Bauzone)
- Mittlere Nutzungsdichte (100 – 150 K / ha Bauzone)
- Geringe Nutzungsdichte (50 – 100 K / ha Bauzone)
- Sehr geringe Nutzungsdichte (weniger als 50 K / ha Bauzone)

In kommunalen Richt- und Nutzungsplänen dürfen die Dichtevorgaben konkretisiert werden.

## Bauliche Dichte

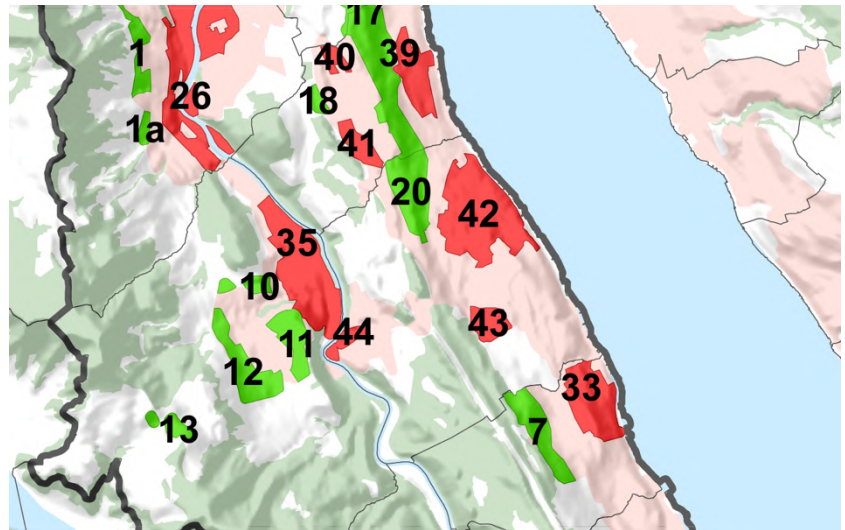
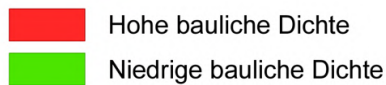
Die nachfolgende Übersicht zeigt die Gebiete mit hoher bzw. niedriger baulicher Dichte.

Gebiete mit hoher baulicher Dichte in Thalwil:

- Gebiet Nr. 42: Einzugsbereich des Bahnhofes mit Ausnahme der Hanglage zwischen Unterdorf und Ludretikon, Thalwil
- Gebiet Nr. 43: Gewerbegebiet Böni, Thalwil
- Gebiet Nr. 44: Zentrum Gattikon, Thalwil

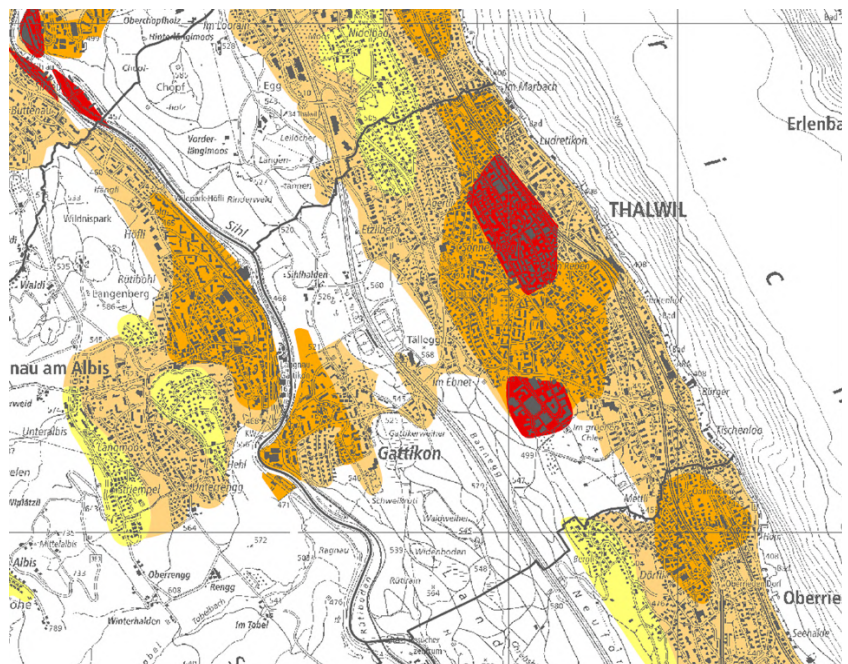
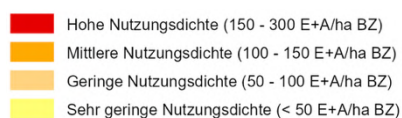
Gebiete mit niedriger baulicher Dichte in Thalwil:

- Gebiet Nr. 20: Hanglage Etzliberg – Alsen, Thalwil



## Nutzungsdichtestufen

Weiter definiert der regionale Richtplan Zimmerberg folgende Nutzungsdichten:





## Vorgaben

Der regionale Richtplan Zimmerberg enthält für die Umrechnung von der Nutzungsdichte auf die bauliche Dichte ein Umrechnungsdiagramm, welches einen wegleitenden Charakter hat.

Der regionale Richtplan enthält dazu die folgenden Festlegungen, die durch die Gemeinden zu beachten sind:

Gebiete niedriger baulicher Dichte:

a) *Region*

--

b) *Gemeinden*

- Die Gemeinden scheiden die nötigen Zonen aus.
- Gebiete niedriger baulicher Dichte führen in der Regel zu einer örtlich differenzierten Zonierung geringer Dichte mit ergänzenden Bestimmungen (Körnung, Begrünung, Siedlungsrand etc), in denen eine Unterschreitung von § 49a PBG zulässig ist.

Gebiete hoher baulicher Dichte:

c) *Region*

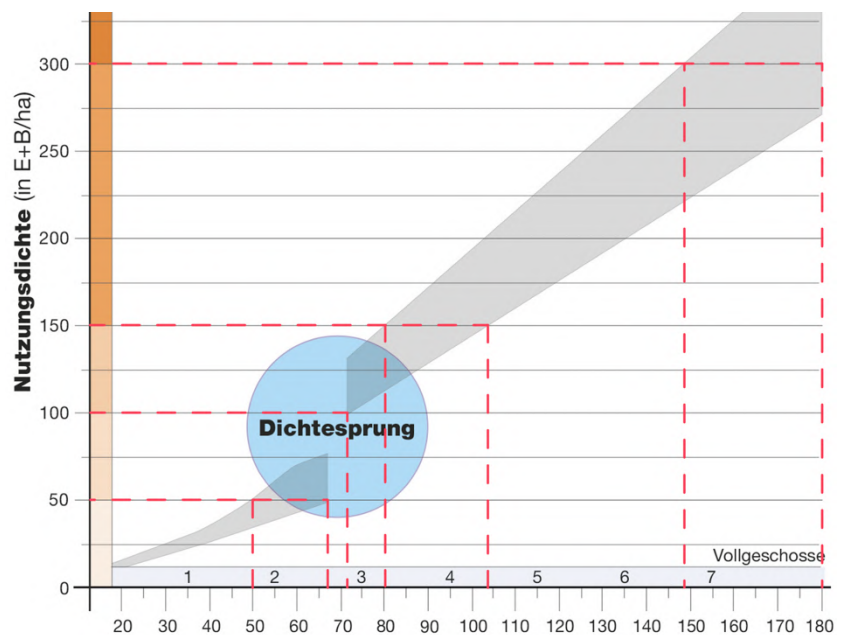
- Die Region setzt sich dafür ein, dass in Gebieten hoher baulicher Dichte die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ausgebaut und wo nötig vorgeschrieben wird. Sie ist Voraussetzung für die Baureife.

d) *Gemeinden*

- Die Gemeinden scheiden die nötigen Zonen aus.
- Gebiete hoher baulicher Dichte führen in der Regel zu einer örtlich differenzierten Zonierung mit Zentrums-, Misch-, Wohn- und Arbeitszonen hoher baulicher Dichte. Dabei sind die jeweiligen, minimalen Ausnutzungsziffern gemäss § 49a Abs. 1 PBG deutlich zu übertreffen.

Für die Festlegung der Dichtemasse in den Gebieten mit hoher baulicher Dichte sind gestützt auf die Abbildungen 2.6b bis 2.6d folgende Umrechnungsfaktoren wegleitend:

| Brutto-Ausnutzungsziffer (%) | Ausnutzungsziffer PBG (%) | Baumassenziffer (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Vollgeschosse (Annahme) |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|
| 25-35                        | 15-20                     | 0.9-1.3                                           | 1                       |
| 35-45                        | 20-25                     | 1.2-1.7                                           | 1                       |
| 40-50                        | 25-35                     | 1.2-1.9                                           | 2                       |
| 50-65                        | 35-45                     | 1.7-2.4                                           | 2                       |
| 60-75                        | 45-55                     | 2.0-2.8                                           | 3                       |
| 75-85                        | 55-65                     | 2.5-3.2                                           | 3                       |
| 80-95                        | 65-75                     | 2.7-3.6                                           | 4                       |
| 95-105                       | 75-85                     | 3.2-4.0                                           | 4                       |
| 100-115                      | 85-95                     | 3.4-4.4                                           | 5                       |
| 115-125                      | 95-105                    | 3.9-4.8                                           | 5                       |
| 120-135                      | 105-115                   | 4.3-5.2                                           | 6                       |
| 135-145                      | 115-125                   | 4.6-5.5                                           | 6                       |
| 140-155                      | 125-135                   | 4.9-5.9                                           | 7                       |
| ≥ 155                        | ≥ 135                     | ≥ 5.3                                             | ≥ 7                     |



Nutzungsdichten:

e) *Region*

--

f) *Gemeinden*

- Es ist Aufgabe der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, je Gebiet das geeignete Instrument und das richtige Mass der zulässigen baulichen Dichte festzulegen. Es ist zulässig, die planerische Verdichtung in mehreren Revisionsritten umzusetzen. Für die einzelnen Zonenabgrenzungen und Dichteziffern besteht ein erheblicher Anordnungsspielraum, wenn gesamthaft der Nachweis der Dichtestufenziele vorliegt.

## 1.2 Vorgaben nach PBG

### Dichtevorgaben PBG

Das PBG definiert in § 49a in Abhängigkeit zur Geschosshöhe Mindestdichten.

*Soweit der kantonale oder regionale Siedlungsplan keine Festlegungen bezüglich der baulichen Dichte enthält, sind in der Regel folgende minimale Ausnutzungsziffern oder entsprechende andere Ausnutzungsbestimmungen vorzusehen:*

|                                     |      |
|-------------------------------------|------|
| bei eingeschossigen Zonen           | 20 % |
| bei zweigeschossigen Zonen          | 30 % |
| bei dreigeschossigen Zonen          | 50 % |
| bei viergeschossigen Zonen          | 65 % |
| bei mehr als viergeschossigen Zonen | 90 % |

Diese Mindestdichten dürfen in den Gebieten mit niedriger baulicher Dichte unterschritten werden, in den Gebieten mit hoher baulicher Dichte sind sie deutlich zu übertreffen.

## 2 ÜBERPRÜFUNG EINHALTUNG DER REGIONALEN DICHTEVORGABEN

### 2.1 Überprüfte Gebiete

#### Von der Betrachtung ausgeschlossene Zonen

Für die Betrachtung nicht berücksichtigt werden folgende Zonen:

- Erholungszonen
- Freihaltezonen
- Weilerzonen
- Quartiererhaltungszonen
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### Berücksichtigte Zonen

Folgende Zonen werden mit den jeweiligen Dichten berücksichtigt (ohne Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften):

| Zonen   | BMZ   | AZ | AZ Zuschlag Gewerbe |
|---------|-------|----|---------------------|
| • W1    |       | 30 |                     |
| • W2    |       | 40 |                     |
| • WG2   |       | 40 | 10                  |
| • WGS   |       | 40 | 10                  |
| • W3    |       | 60 |                     |
| • WG3   |       | 60 | 10                  |
| • WG4   |       | 70 | 10                  |
| • G     | 6     |    |                     |
| • GWet. | 4     |    |                     |
| • Z     | offen |    |                     |
| • KA    |       | 80 |                     |
| • KB    |       | 60 |                     |

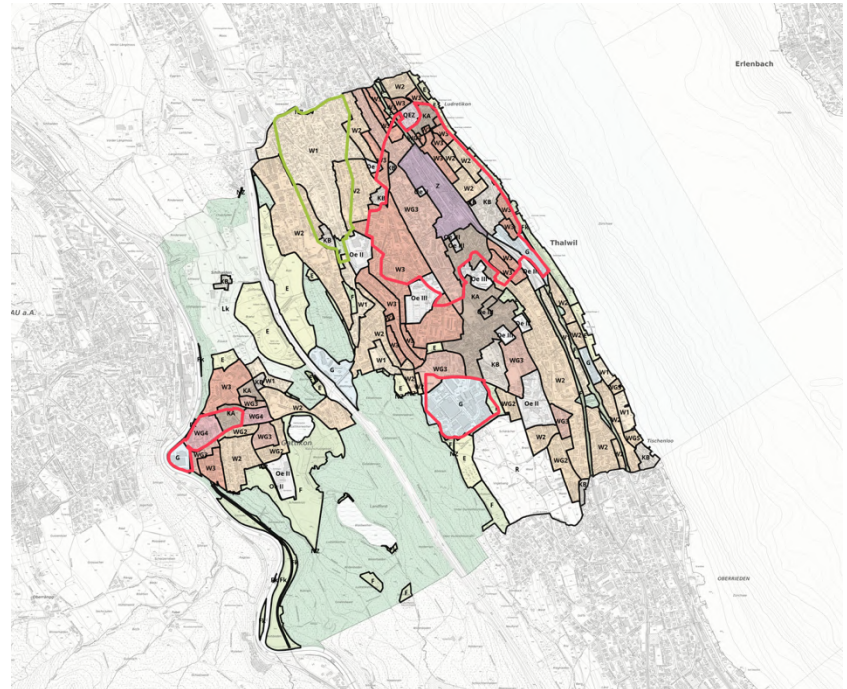
*Ersichtlich sind höhere AZ-Werte als gem. PBG (siehe oben).*

## Gebiete mit hoher und niedriger baulicher Dichte gem. regionalem Richtplan

 hohe bauliche Dichte

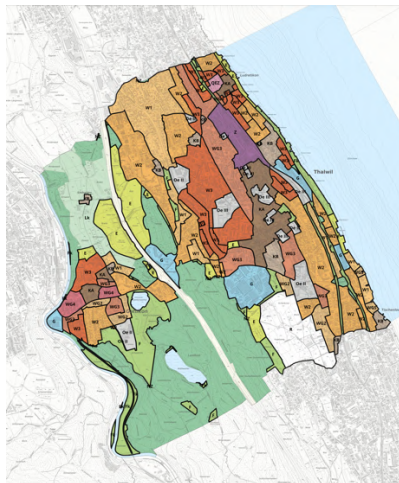
 niedrige bauliche Dichte

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Überlagerung der Gebiete mit hoher und niedriger baulicher Dichte gemäss regionalem Richtplan und dem neuen Zonenplan.

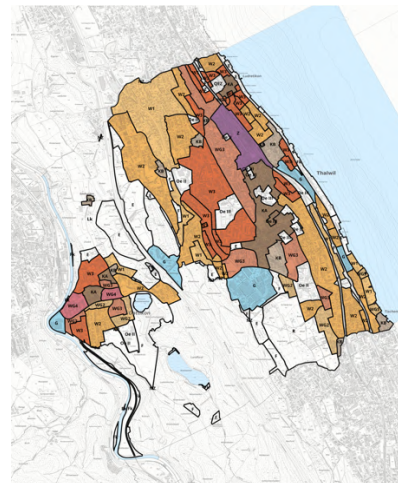


## Grundlagen der Auswertung

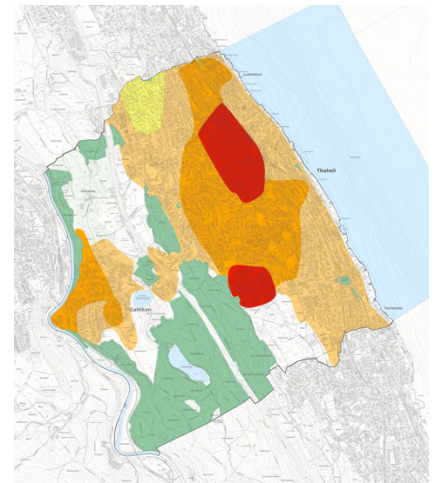
Als Grundlage für die Überprüfung dient der rechtskräftige Zonenplan sowie die Abbildung der angestrebten Dichte des regionalen Richtplans.



## Zonenplan



### Berücksichtigte Zonen



Dichtestufen Region



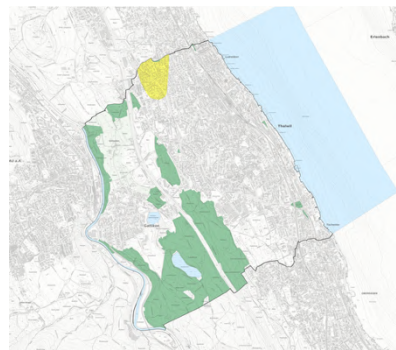
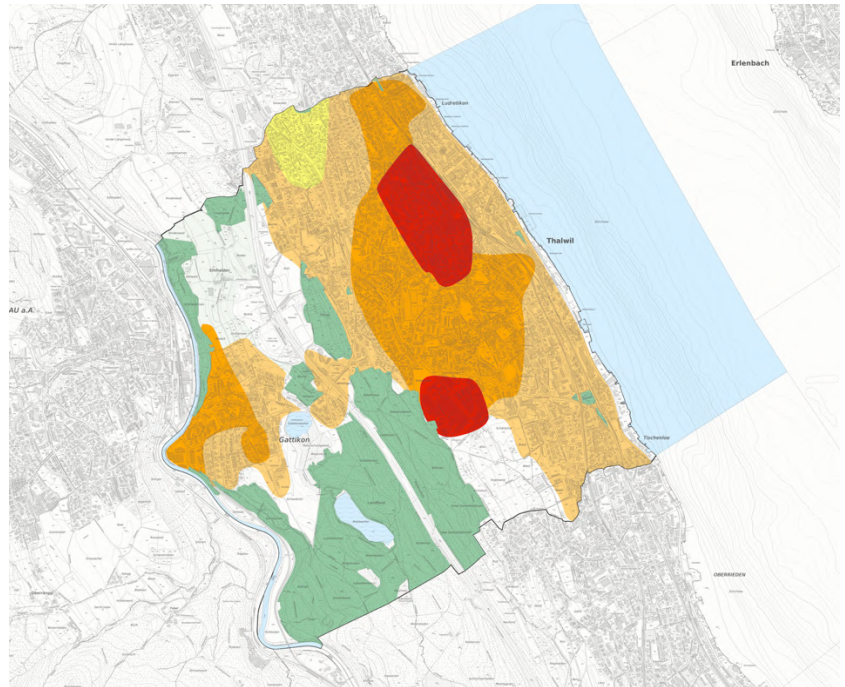
## Betrachtungsperimeter Auswertung

Zusammenschluss und Aufteilung der  
Gebiete für die Analyse

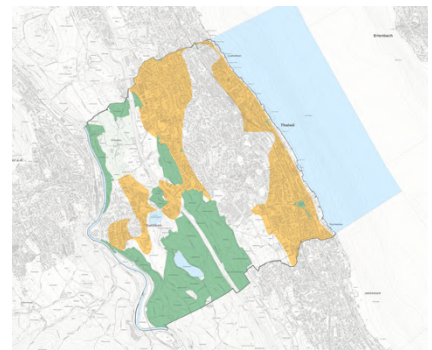
- sehr geringe Nutzungsdichte
- geringe Nutzungsdichte
- mittlere Nutzungsdichte
- hohe Nutzungsdichte

Die untenstehende Abbildung zeigt die vier Nutzungsdichtestufen gemäss regionalem Richtplan.

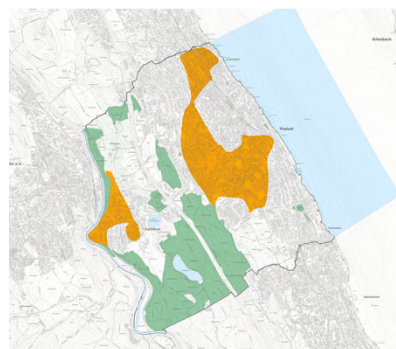
Die Auswertung wird nach den vier für Thalwil relevanten Nutzungs-  
dichtegebiete unterteilt.



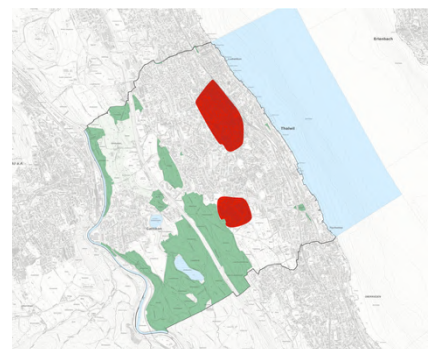
Sehr gering



Gering



Mittel



Hoch

## 2.2 Prüfung Gebiete mit sehr geringer Nutzungsdichte

### Sehr geringe Nutzungsdichte

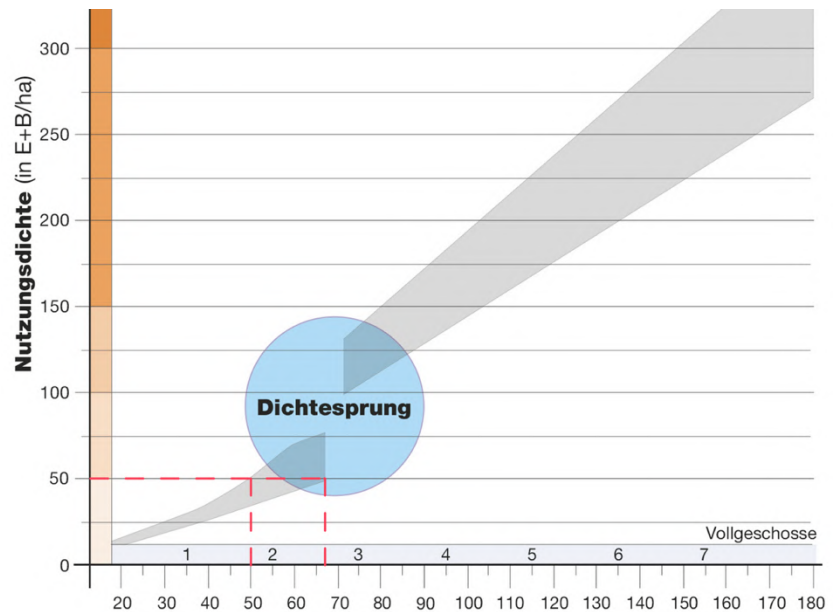
Vorgabe regionaler Richtplan zur Nutzungsdichte:

- < 50 K / ha Bauzone

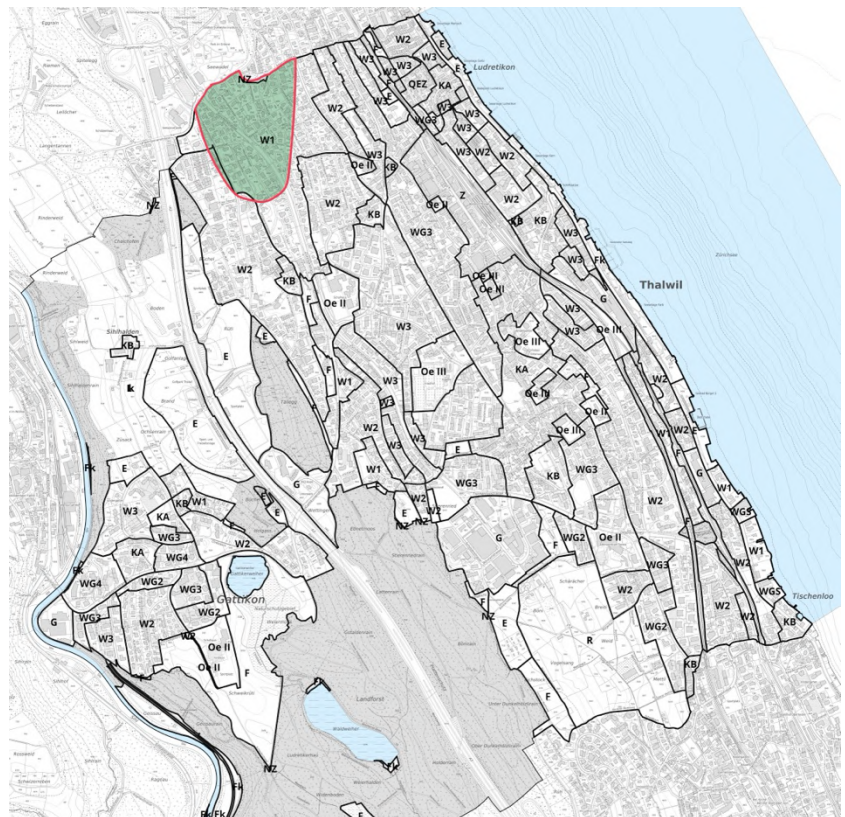
Bandbreite bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan:

- Brutto-AZ bis 50 %

| Brutto-Ausnutzungsziffer (%) | Ausnutzungsziffer PBG (%) | Baumassenziffer (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) | Vollgeschosse (Annahme) |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|
| 25-35                        | 15-20                     | 0.9-1.3                                           | 1                       |
| 35-45                        | 20-25                     | 1.2-1.7                                           | 1                       |
| 40-50                        | 25-35                     | 1.2-1.9                                           | 2                       |
| 50-65                        | 35-45                     | 1.7-2.4                                           | 2                       |
| 60-75                        | 45-55                     | 2.0-2.8                                           | 3                       |
| 75-85                        | 55-65                     | 2.5-3.2                                           | 3                       |
| 80-95                        | 65-75                     | 2.7-3.6                                           | 4                       |
| 95-105                       | 75-85                     | 3.2-4.0                                           | 4                       |
| 100-115                      | 85-95                     | 3.4-4.4                                           | 5                       |
| 115-125                      | 95-105                    | 3.9-4.8                                           | 5                       |
| 120-135                      | 105-115                   | 4.3-5.2                                           | 6                       |
| 135-145                      | 115-125                   | 4.8-5.5                                           | 6                       |
| 140-155                      | 125-135                   | 4.9-5.9                                           | 7                       |
| ≥ 155                        | ≥ 135                     | ≥ 5.3                                             | ≥ 7                     |



- unter Dichtevorgabe
- entspricht Dichtevorgabe
- über Dichtevorgabe





## Beurteilung

Gestützt auf die Vorgabe im regionalen Richtplan sind im Gebiet mit sehr geringer Nutzungsdichte folgende Dichteziffern festzulegen:

- Bei 2 Vollgeschossen: AZ bis 30
- Bei 3 Vollgeschossen: AZ bis 45

| Zone | Soll AZ | Ist AZ / AZ Bonus | Beurteilung |
|------|---------|-------------------|-------------|
| W1   | Bis 30  | 30                | eingehalten |
| W2   | Bis 45  | 40                | eingehalten |

## Fazit

Im Gebiet mit sehr niedriger baulicher Dichte halten alle Zonen die Bandbreite gemäss regionalem Richtplan ein.

## 2.3 Prüfung Gebiete mit geringer Nutzungsdichte

### Geringe Nutzungsdichte

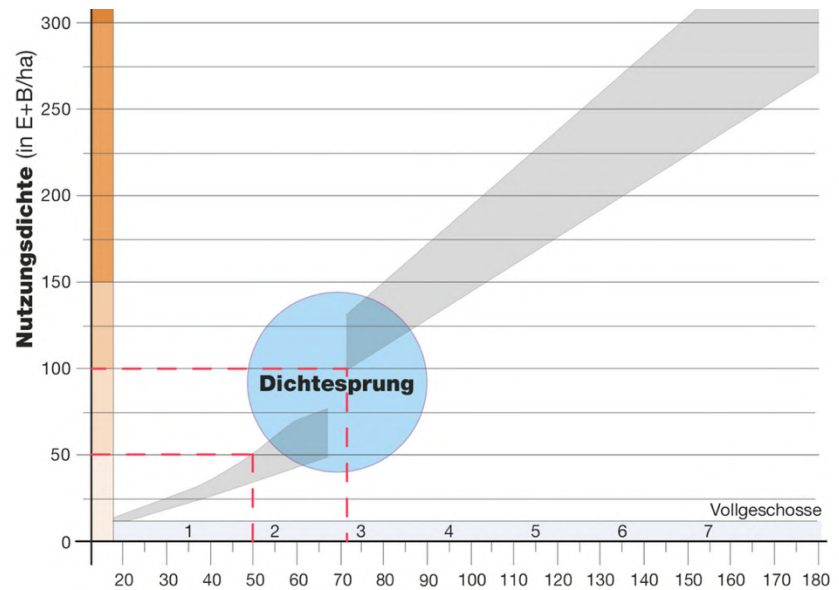
Vorgabe regionaler Richtplan zur Nutzungsdichte:

- 50 – 100 K / ha Bauzone

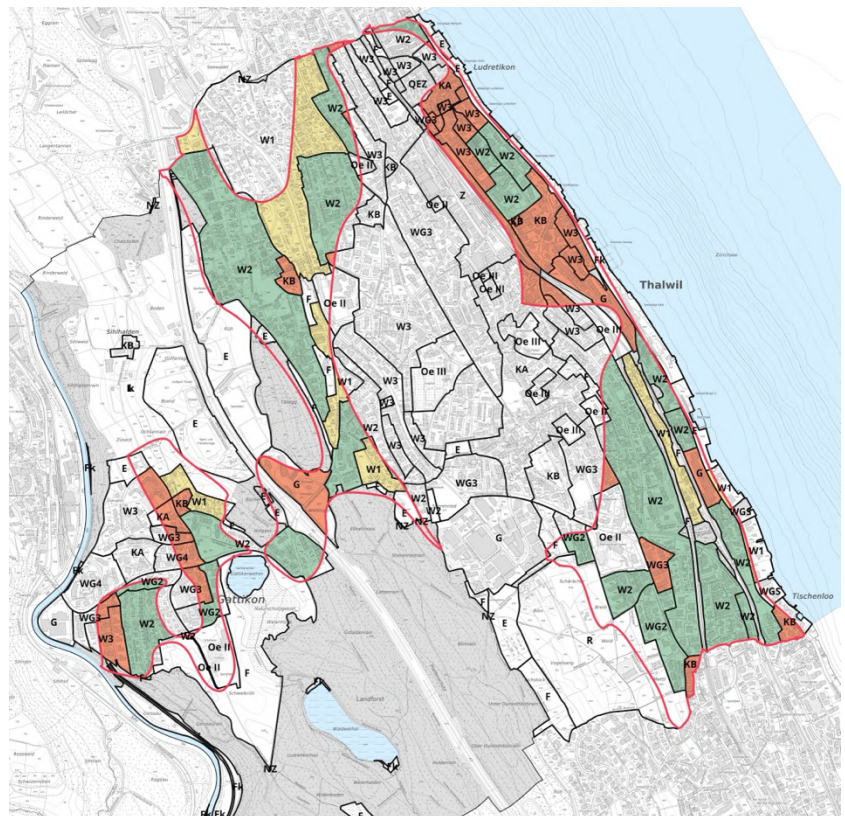
Bandbreite bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan:

- Brutto-AZ 50 % bis 75 % / BMZ 1.7 bis 2.8

| Brutto-Ausnutzungsziffer (%) | Ausnutzungsziffer PBZ (%) | Baumassenziffer (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Vollgeschosse (Annahme) |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|
| 25-35                        | 15-20                     | 0.9-1.3                                           | 1                       |
| 35-45                        | 20-25                     | 1.2-1.7                                           | 1                       |
| 40-50                        | 25-35                     | 1.2-1.9                                           | 2                       |
| 50-65                        | 35-45                     | 1.7-2.4                                           | 2                       |
| 60-75                        | 45-55                     | 2.0-2.8                                           | 3                       |
| 75-85                        | 55-65                     | 2.5-3.2                                           | 3                       |
| 80-95                        | 65-75                     | 2.7-3.6                                           | 4                       |
| 95-105                       | 75-85                     | 3.2-4.0                                           | 4                       |
| 100-115                      | 85-95                     | 3.4-4.4                                           | 5                       |
| 115-125                      | 95-105                    | 3.9-4.8                                           | 5                       |
| 120-135                      | 105-115                   | 4.3-5.2                                           | 6                       |
| 135-145                      | 115-125                   | 4.8-5.5                                           | 6                       |
| 140-155                      | 125-135                   | 4.9-5.9                                           | 7                       |
| ≥ 155                        | ≥ 135                     | ≥ 5.3                                             | ≥ 7                     |



- unter Dichtevorgabe
- entspricht Dichtevorgabe
- über Dichtevorgabe



## Beurteilung

Gestützt auf die Vorgabe im regionalen Richtplan sind im Gebiet mit geringer Nutzungsdichte folgende Dichtezielfern festzulegen:

- Bei 1 Vollgeschossen: min. 2 Vollgeschosse / min. 35
- Bei 2 Vollgeschossen: AZ 35 bis 45
- Bei 3 Vollgeschossen: AZ 45 bis 55
- Bei 4 Vollgeschossen: max. 3 Vollgeschosse / max. 55
- Bei 2 Vollgeschossen:  $1.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bis  $2.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- Bei 3 Vollgeschossen:  $2.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bis  $2.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$

| Zone | Ist AZ / AZ Bonus | Ist BMZ | Beurteilung     |
|------|-------------------|---------|-----------------|
| W1   | 30                |         | Am unteren Rand |
| W2   | 40                |         | Eingehalten     |
| WG2  | 40 / 50           |         | Eingehalten     |
| WGS  | 40 / 50           |         | Eingehalten     |
| W3   | 60                |         | Zu hoch         |
| WG3  | 60 / 70           |         | Zu hoch         |
| WG4  | 70 / 80           |         | Zu hoch         |
| KA   | 80                |         | Zu hoch         |
| KB   | 60                |         | Zu hoch         |
| Z    | offen             |         | Zu hoch         |
| G    |                   | 6       | Zu hoch         |
| GWat |                   | 4       | Zu hoch         |

## Fazit

- W1:  
Die AZ 0.30 ist tendenziell tiefer als die vom regionalen Richtplan angestrebte bauliche Dichte.
- W3 / WG3 / WG4:  
Die kommunalen Dichten liegen höher als die vom regionalen Richtplan angestrebte bauliche Dichte. Die Gebiete befinden sich mehrheitlich am Übergangsbereich zu den Gebieten mit mittlerer und hoher Nutzungsdichte und, insbesondere in Thalwil, an gut erschlossener Lage.
- KA / KB:  
Die Dichtewerte der BZO für die Kernzonen sind im Vergleich zu den regionalen Vorgaben zu hoch. Hier gilt es jedoch zu beachten, dass insbesondere in den historischen Kernen andere qualitative Werte angestrebt werden.
- Z:  
Da die BZO keine Dichtestufe festlegt, liegt diese potenziell über dem regionalen Wert – befindet sich jedoch an gut erschlossener Lage.
- G / GWat:  
Die in der BZO festgelegten Baumassen von 4.0 bzw. 6.0 sind höher als die regionale Vorgabe.

## 2.4 Prüfung Gebiete mit mittlerer Nutzungs- dichte

### Mittlere Nutzungsdichte

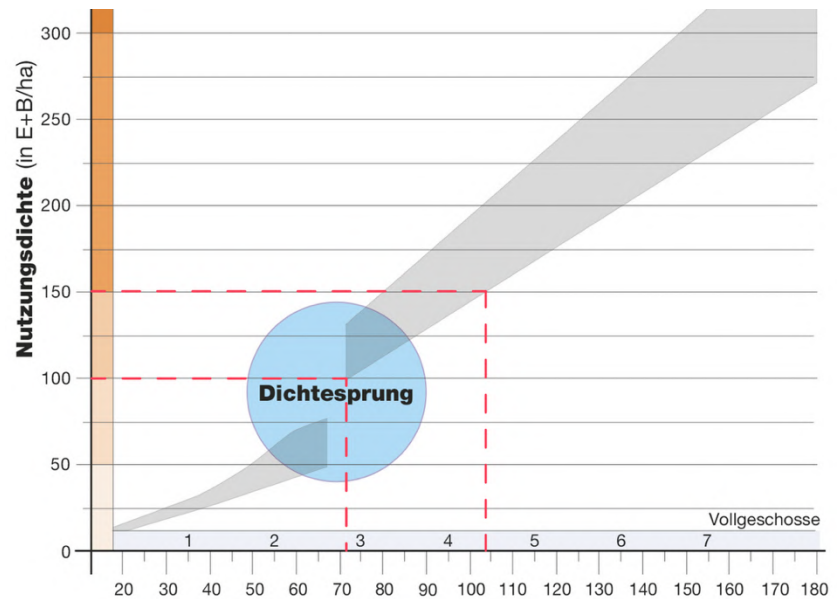
Vorgabe regionaler Richtplan zur Nutzungsdichte:

- 100 – 150 K / ha Bauzone

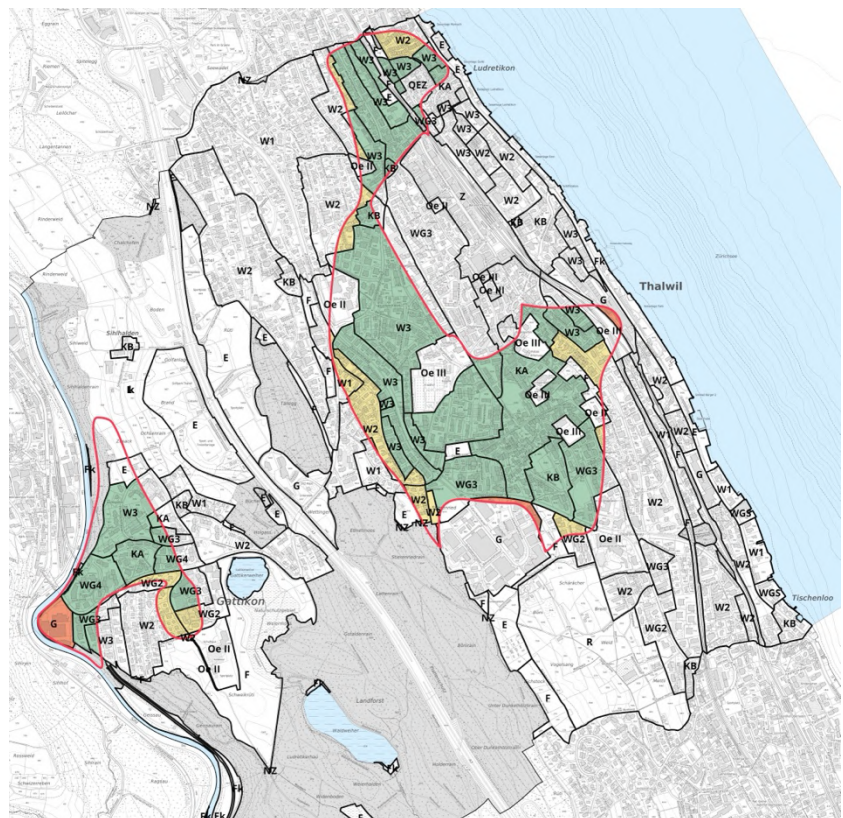
Bandbreite bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan:

- Brutto-AZ 70 % bis 100 % / BMZ 2.0 bis 4.0

| Brutto-<br>Ausnutzungsziffer<br>(%) | Ausnutzungsziffer<br>PBG<br>(%) | Baumassenziffer<br>(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Vollgeschosse<br>(Annahme) |
|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------|
| 25–35                               | 15–20                           | 0.9–1.3                                              | 1                          |
| 35–45                               | 20–25                           | 1.2–1.7                                              | 1                          |
| 40–50                               | 25–35                           | 1.2–1.9                                              | 2                          |
| 50–65                               | 35–45                           | 1.7–2.4                                              | 2                          |
| 60–75                               | 45–55                           | 2.0–2.8                                              | 3                          |
| 75–85                               | 55–65                           | 2.5–3.2                                              | 3                          |
| 80–95                               | 65–75                           | 2.7–3.6                                              | 4                          |
| 95–105                              | 75–85                           | 3.2–4.0                                              | 4                          |
| 100–115                             | 85–95                           | 3.4–4.4                                              | 5                          |
| 115–125                             | 95–105                          | 3.9–4.8                                              | 5                          |
| 120–135                             | 105–115                         | 4.3–5.2                                              | 6                          |
| 135–145                             | 115–125                         | 4.8–5.5                                              | 6                          |
| 140–155                             | 125–135                         | 4.9–5.9                                              | 7                          |
| ≥ 155                               | ≥ 135                           | ≥ 5.3                                                | ≥ 7                        |



- unter Dichtevorgabe
- entspricht Dichtevorgabe
- über Dichtevorgabe



## Beurteilung

Gestützt auf die Vorgabe im regionalen Richtplan sind im Gebiet mit mittlerer Nutzungsdichte folgende Dichtezeiffern festzulegen:

- Bei 1 Vollgeschossen: min. 3 Vollgeschosse / min. 55
- Bei 2 Vollgeschossen: min. 3 Vollgeschosse / min. 55
- Bei 3 Vollgeschossen: AZ 50 bis 65
- Bei 4 Vollgeschossen: AZ 65 bis 85
- Bei 3 Vollgeschossen: BMZ 2.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> bis 3.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Bei 4 Vollgeschossen: BMZ 2.7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> bis 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

| Zone | AZ / AZ Bonus | BMZ | Beurteilung     |
|------|---------------|-----|-----------------|
| W1   | 30            |     | Am unteren Rand |
| W2   | 40            |     | Am unteren Rand |
| WG2  | 40 / 50       |     | Am unteren Rand |
| W3   | 60            |     | Eingehalten     |
| WG3  | 60 / 70       |     | Eingehalten     |
| WG4  | 70 / 80       |     | Eingehalten     |
| KA   | 80            |     | Eingehalten     |
| KB   | 60            |     | Eingehalten     |
| Z    | offen         |     | Zu hoch         |
| G    |               | 6   | Zu hoch         |

## Fazit

- W1 / W2 / WG2  
Die Abweichungen resultieren aufgrund des genaueren Betrachtungsmassstabs des kommunalen Zonenplans im Massstab 1:5'000. Demgegenüber trifft der regionale Richtplan Anordnungen, die im Massstab 1:25'000 gezeichnet sind. Die untergeordnete Abweichung befindet sich im Anordnungsspielraum des regionalen Richtplans und mehrheitlich in Randgebieten.
- Z  
Die Abweichungen resultieren aufgrund des genaueren Betrachtungsmassstabs des kommunalen Zonenplans im Massstab 1:5'000. Demgegenüber trifft der regionale Richtplan Anordnungen, die im Massstab 1:25'000 gezeichnet sind. Die untergeordnete Abweichung befindet sich im Anordnungsspielraum des regionalen Richtplans und mehrheitlich in Randgebieten.
- G  
Die Abweichungen resultieren aufgrund des genaueren Betrachtungsmassstabs des kommunalen Zonenplans im Massstab 1:5'000. Demgegenüber trifft der regionale Richtplan Anordnungen, die im Massstab 1:25'000 gezeichnet sind. Auch die Gewerbezone befindet sich an der Randlage des regionalen Bereichs, weshalb die in der BZO festgelegten Baumasse von 6.0 höher ist als die regionale Vorgabe.



## 2.5 Prüfung Gebiete mit hoher Nutzungsdichte

### Hohe Nutzungsdichte

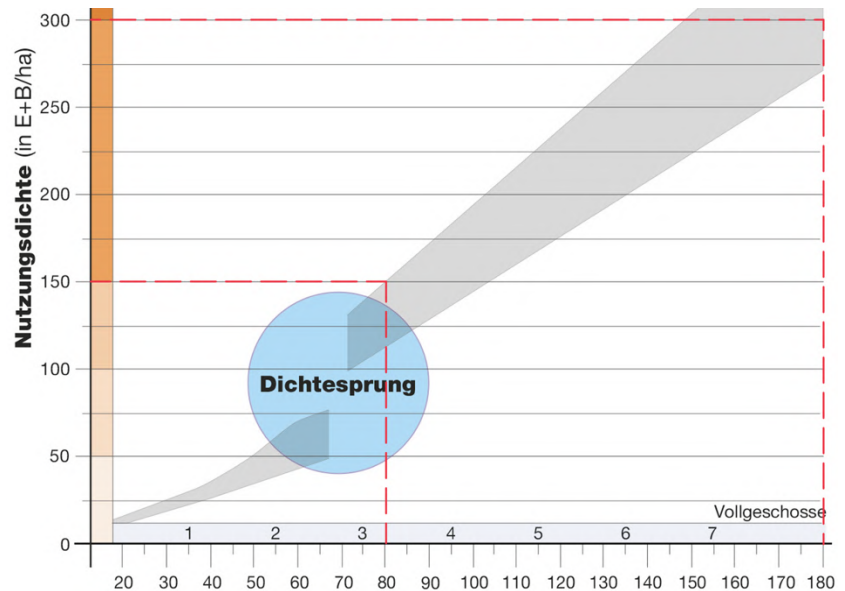
Vorgabe regionaler Richtplan zur Nutzungsdichte:

- 150 – 300 K / ha Bauzone

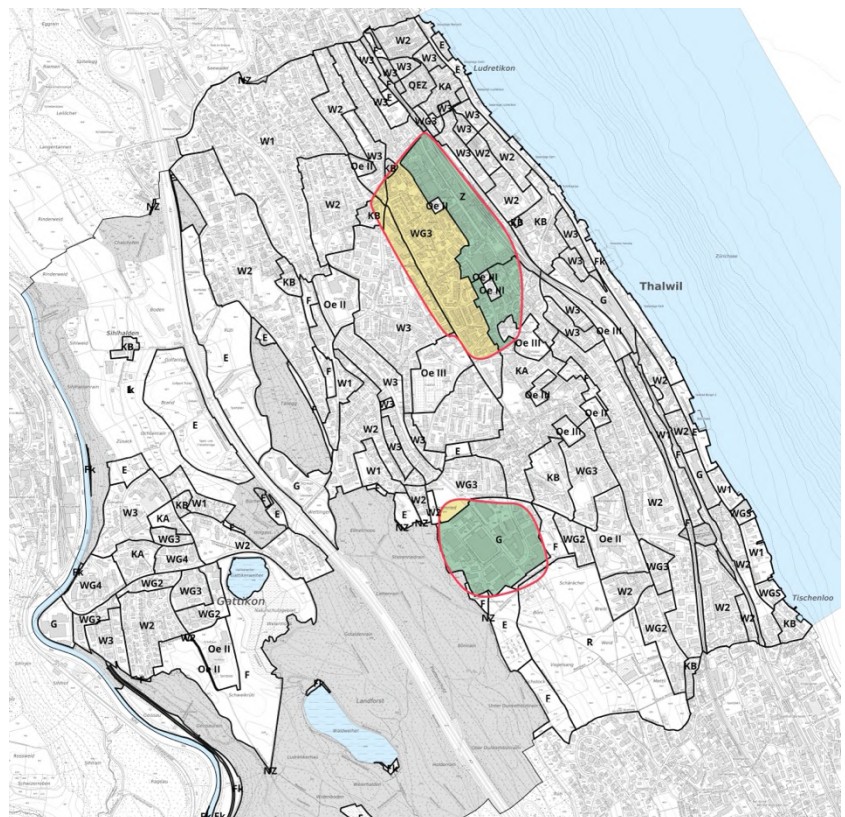
Bandbreite bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan:

- Brutto-AZ 80 % bis 180 % / BMZ 4.0 +

| Brutto-Ausnutzungsziffer (%) | Ausnutzungsziffer PBG (%) | Baumassenziffer (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Vollgeschosse (Annahme) |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|
| 25-35                        | 15-20                     | 0.9-1.3                                           | 1                       |
| 35-45                        | 20-25                     | 1.2-1.7                                           | 1                       |
| 40-50                        | 25-35                     | 1.2-1.9                                           | 2                       |
| 50-65                        | 35-45                     | 1.7-2.4                                           | 2                       |
| 60-75                        | 45-55                     | 2.0-2.8                                           | 3                       |
| 75-85                        | 55-65                     | 2.5-3.2                                           | 3                       |
| 80-95                        | 65-75                     | 2.7-3.6                                           | 4                       |
| 95-105                       | 75-85                     | 3.2-4.0                                           | 4                       |
| 100-115                      | 85-95                     | 3.4-4.4                                           | 5                       |
| 115-125                      | 95-105                    | 3.9-4.8                                           | 5                       |
| 120-135                      | 105-115                   | 4.3-5.2                                           | 6                       |
| 135-145                      | 115-125                   | 4.8-5.5                                           | 6                       |
| 140-155                      | 125-135                   | 4.9-5.9                                           | 7                       |
| ≥ 155                        | ≥ 135                     | ≥ 5.3                                             | ≥ 7                     |



- unter Dichtevorgabe
- entspricht Dichtevorgabe
- über Dichtevorgabe



## Beurteilung

Gestützt auf die Vorgabe im regionalen Richtplan sind im Gebiet mit hoher Nutzungsdichte folgende Dichteziffern festzulegen:

- Bei 3 Vollgeschossen: AZ 60 und mehr
- Bei 4 Vollgeschossen: AZ 65 und mehr
- Bei 4 Vollgeschossen: BMZ 3.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> bis 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Bei 5 Vollgeschossen: BMZ 3.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> bis 4.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

| Zone | AZ / AZ Bonus | BMZ | Beurteilung                               |
|------|---------------|-----|-------------------------------------------|
| KA   | 80            |     | eingehalten                               |
| KB   | 60            |     | Am unteren Rand                           |
| W3   | 60            |     | Am unteren Rand                           |
| WG3  | 60 / 70       |     | Am unteren Rand,<br>mit Bonus eingehalten |
| Z    | offen         |     | eingehalten                               |
| G    |               | 6   | eingehalten                               |

## Fazit

- KB  
Die Abweichungen resultieren aufgrund des genaueren Betrachtungsmassstabs des kommunalen Zonenplans im Massstab 1:5'000. Demgegenüber trifft der regionale Richtplan Anordnungen, die im Massstab 1:25'000 gezeichnet sind. Die untergeordnete Abweichung befindet sich im Anordnungsspielraum des regionalen Richtplans und mehrheitlich in Randgebieten.
- W3 / WG3  
Die Dichtewerte der BZO in der W3 sowie WG3 könnten gemäss regionalem Richtplan im Gebiet mit hoher Nutzungsdichte höher angesetzt werden. Die WG3 erreicht mit dem Gewerbebonus die Minstdichte gemäss regionalem Richtplan. Gemäss regionalem Richtplan könnte die Dichte erhöht werden. Die BZO-Revision trägt diesem Umstand Rechnung, indem nach Sonderbauvorschriften eine höhere Dichte realisiert werden kann.



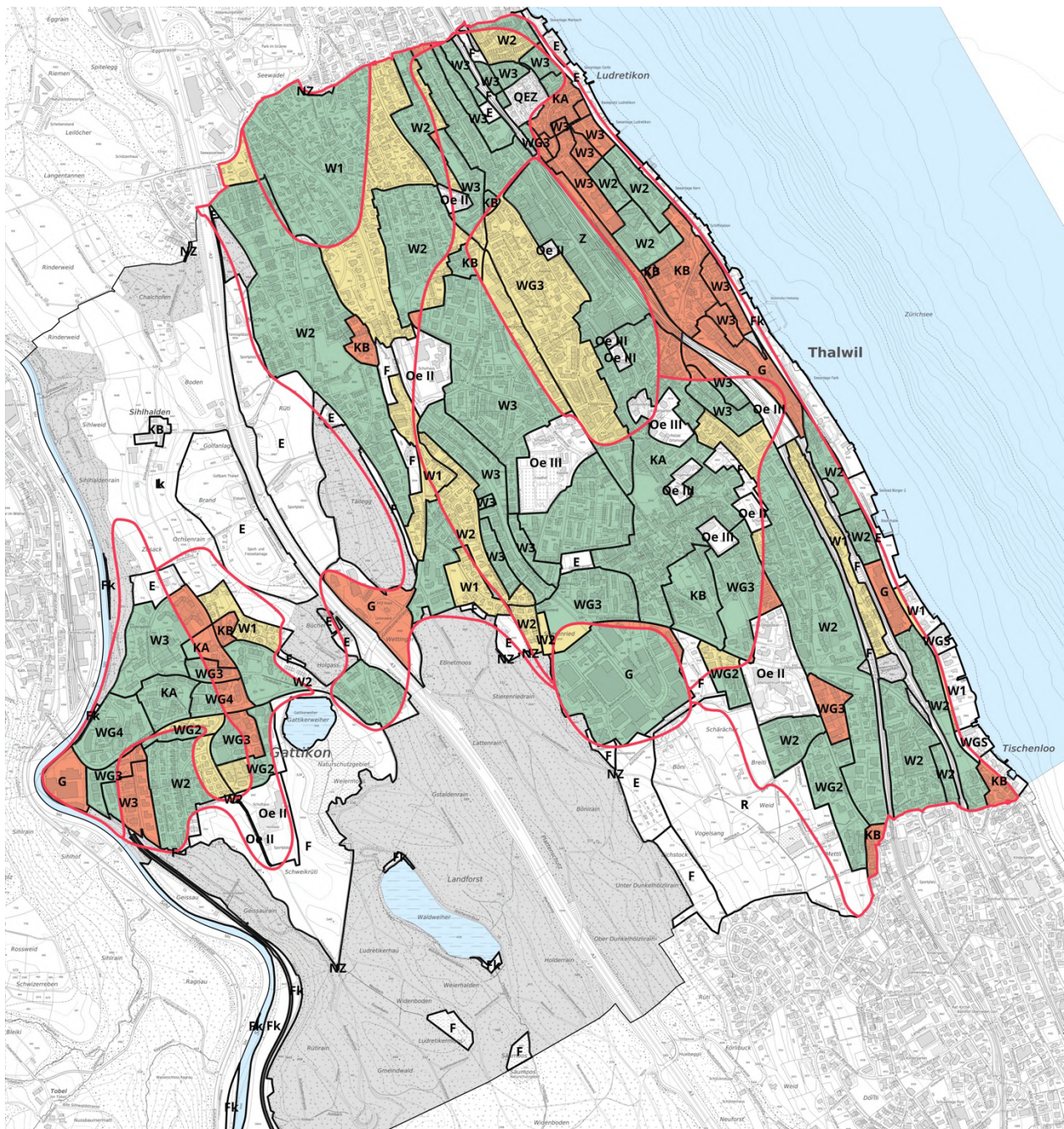
## 2.6 Fazit

### Planerische Beurteilung

- unter Dichtevorgabe
- entspricht Dichtevorgabe
- über Dichtevorgabe

Die kommunalen Festlegungen entsprechen in grossen Gebieten den regionalen Vorgaben zur baulichen Dichte.

Die untergeordneten Abweichungen befinden sich teils im Anordnungsspielraum des regionalen Richtplans oder an gut erschlossenen Lagen, wo eine höhere bauliche Dichte durchaus zweckmässig erscheint. Die BZO sieht in Form von Sonderbauvorschriften zur Förderung des Weiterbaus im Bestand massgeschneiderte Regelungen für die Zonen W3, WG3 und WG4 vor, womit die Dichte erhöht wird.



Revision Nutzungsplanung

# ARBEITSPAPIER ZU POTENZIELLEN QUARTIERERHALTUNGSSZONEN

Beilagebericht zum Bericht nach Art. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31124 – 16.4.2025

**Inhalt**

|          |                             |           |
|----------|-----------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG</b>           | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>ANALYSEN</b>             | <b>5</b>  |
| 2.1      | Gebiet Mythenstrasse        | 5         |
| 2.2      | Gebiet Bürgerstrasse        | 11        |
| 2.3      | Gebiet Rütiholzstrasse      | 18        |
| <b>3</b> | <b>FAZIT UND EMPFEHLUNG</b> | <b>25</b> |

**Auftraggeber**

Gemeinde Thalwil

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind, Adrian Grütter

**Titelbild**

Google Maps



# 1 EINLEITUNG

## Ausgangslage

Die Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil bildet das neu erarbeitete Entwicklungskonzept «Städtebau + Freiraum». Das Entwicklungskonzept unterteilt Thalwil in fünf Gebiete mit vergleichbarem Charakter.

Die Wohngebiete im historischen Kontext umfassen die Ortsbilder von übergeordneter Bedeutung, die Kernzonen und die Quartiererhaltungszone «Perlatti-Siedlung». Diese Gebiete besitzen bereits heute einen guten Schutz und es gelten strenge Anforderungen an das Bauen. Angrenzend an diese Gebiete befinden sich weitere Quartiere, deren Bauten das Thalwil vor 50 bis 100 Jahren repräsentieren. Für diese Quartiere fehlt heute ein vergleichbarer Schutz.

Gestützt auf das Entwicklungskonzept «Städtebau + Freiraum» hat sich die eingesetzte Arbeitsgruppe im Rahmen der Beratung von möglichen Umsetzungsmassnahmen dazu ausgesprochen, die Quartiere an der Mythenstrasse, an der Bürgerstrasse und an der Rütiholzstrasse näher zu analysieren und die Zweckmässigkeit einer Quartiererhaltungszone näher zu prüfen.

Der Betrachtungsperimeter für die Untersuchungen kann dabei grösser gefasst sein als der Perimeter der potenziellen Quartiererhaltungszonen.

## Hintergrund: Was ist eine Quartiererhaltungszone?

*Quartiererhaltungszonen dienen der Wahrung und Erweiterung von Quartieren, die sich durch eine hohe Siedlungsqualität auszeichnen (§ 50 PBG). Die Gemeinden können für solche Gebiete in der Bau- und Zonenordnung spezielle Regelungen zur Gestaltung und Integration von Neubauten erlassen.*

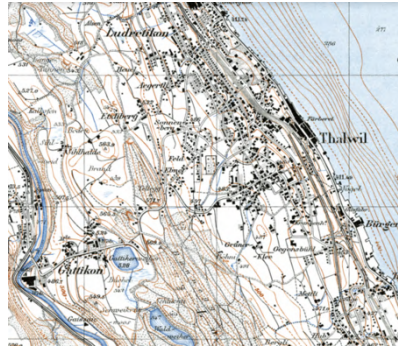
Quelle: Historische Kartenwerke, swisstopo



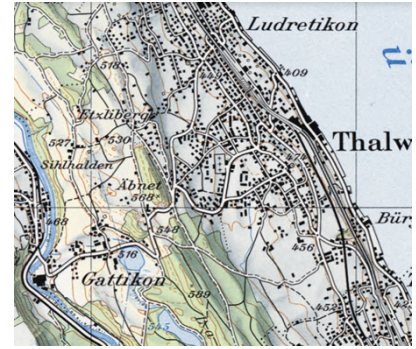
1900



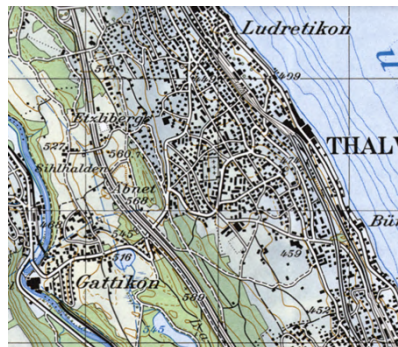
1920



1940



1960



1980



2000

Im Rahmen der Quartieranaylsen werden folgende Aspekte untersucht:

- Orthofoto  
Luftbild welches die aktuelle Situation abbildet
- Schwarzplan  
zeigt die bauliche Struktur, ver
- Luucy 3D  
zeigt eine vereinfachtes Volumenmodell der Bauten
- Bauliche Entwicklung  
1930 und ca. 1960, Die historischen Karten zeigen die bauliche Entwicklung und den Aufbau des Strassennetzes
- Gebäudealter  
zeigt auf, in welcher Zeit die Gebäude innerhalb des Perimeters erstellt wurden
- Strassenraumstruktur  
die Strassenraumstruktur wird wesentlich durch die rechtsgültigen Baulinien definiert
- Geschossigkeit  
zeigt auf, wieviele Vollgeschosse das jeweilige Gebäude hat
- Sockelgeschoss  
zeigt, welche Gebäude über ein Sockelgeschoss verfügen
- Dachform  
zeigt auf, ob das Gebäude ein Flachdach oder ein Schrägdach hat
- Parzellengrösse  
zeigt wie gross die jeweiligen Grundstücke innerhalb der Perimeter sind

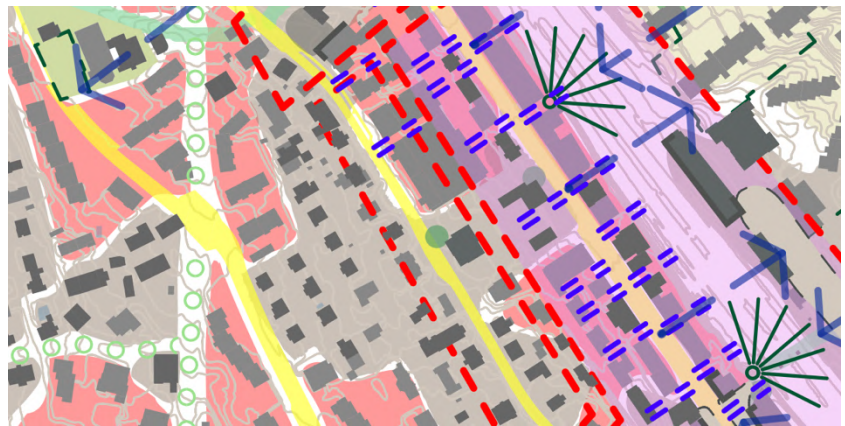
- Grünflächenanteil  
zeigt wie gross der Anteil an Grünfläche pro Grundstück ist
- Ausbaugrad  
Anteil bereits gebauter Geschossfläche zur theoretisch rechtlich-möglichen Geschossfläche (Grundnutzung ohne Sondernutzungspläne, Arealbonus etc.). Die vorhandenen Abgrenzungen sind nicht parzellenschaft sondern nur für vom Kanton vordefinierte Perimeter vorhanden.
- Zonenplan  
Ausschnitt zum aktuell rechtskäftigen Zonenplan

## 2 ANALYSEN

## 2.1 Gebiet Mythenstrasse

## Auszug REK

|   |                                                                                                 |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| H | Bauen in historischem Kontext, prägende Elemente erhalten, neue Elemente bezugnehmend einordnen |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------|



## Orthofoto







### Schwarzplan

Der Schwarzplan verdeutlicht insbesondere im südlichen Teil eine bemerkenswert gleichmässige Struktur. Im nördlichen Teil des Perimeters hingegen sind grössere Bauwerke (Wohnblöcke) zu erkennen.



### Lucy 3D



### Bauliche Entwicklung

Entlang der alten Landstrasse und insbesondere an der Kreuzung von Tödistrasse und Archstrasse lassen sich bereits seit 1930 die heutigen baulichen Strukturen erkennen. Bis zum Jahr 1960 wurde das Gebiet kontinuierlich überbaut, wodurch die homogene Struktur weiter vervollständigt wurde.

Siegfriedkarte 1930



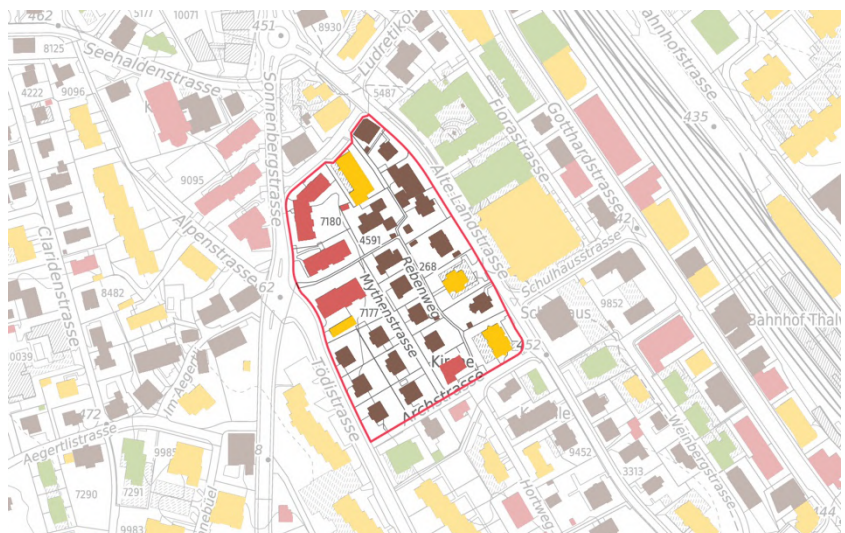
Alte Landeskarte 1956-1965



## Gebäudealter

Die Mehrheit der heute vorhandenen Gebäude wurde bis zum Jahr 1945 errichtet, wobei weitere Bauten bis 1970 folgten. Einzelne neuere Gebäude wurden sogar bis ins Jahr 2000 hinein erbaut. Gemäss den AV-Daten werden in kommender Zeit einzelne Neubauten erstellt werden.

- Baujahr bis 1945
- Baujahr 1946 bis 1970
- Baujahr 1971 bis 2000
- Baujahr 2001 bis 2023





## Strassenraumstruktur

Das Gebiet ist von Baulinien umgeben, wobei die Archstrasse eine Ausnahme bildet.



## Geschossigkeit

Die Mehrheit der Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse.

- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse
- 4 Vollgeschosse
- 5 Vollgeschosse



## Sockelgeschosse

Die Mehrheit der Gebäude besitzt kein Sockelgeschoss.

- mit Sockelgeschoss
- ohne Sockelgeschoss





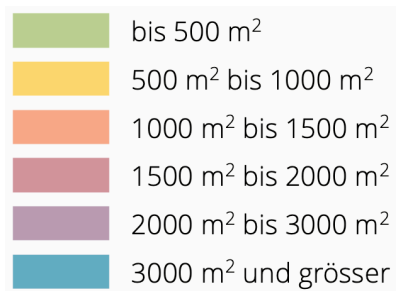
### Dachform



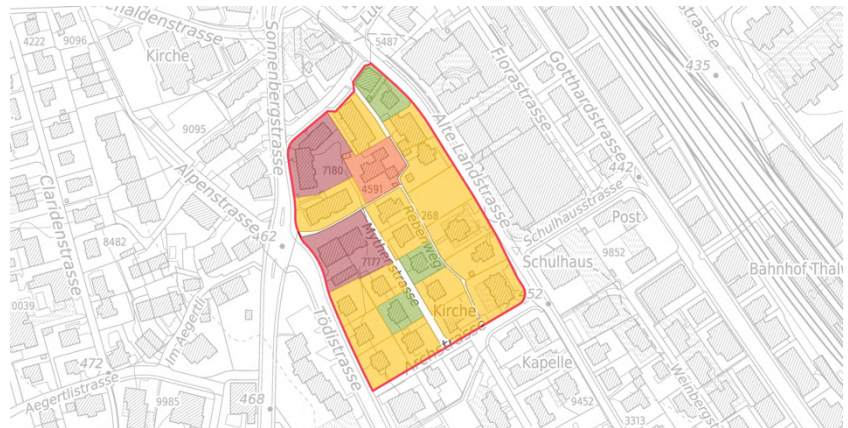
Die Mehrheit der Gebäude verfügt über ein Schrägdach.



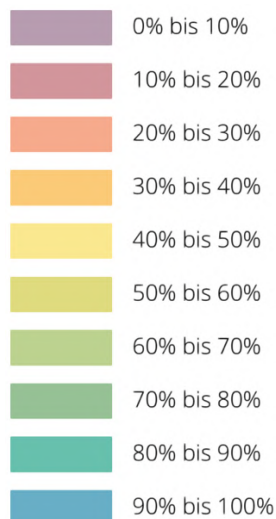
### Parzellengrösse



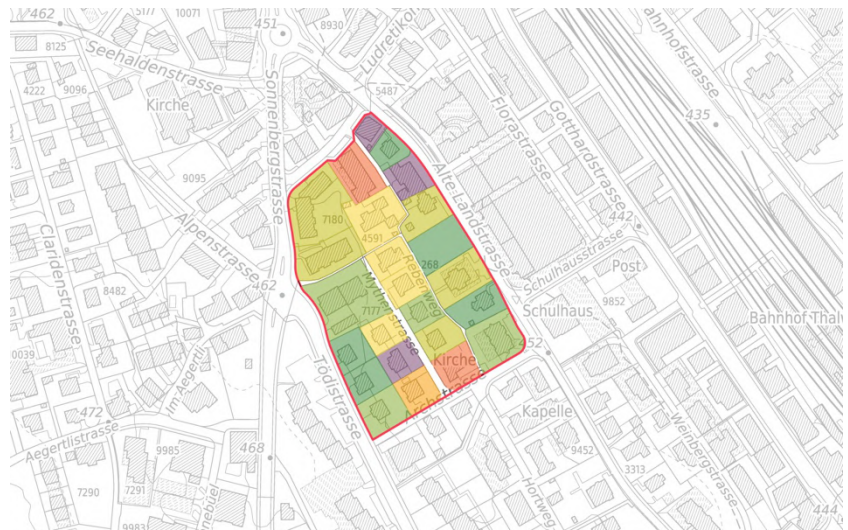
Die Mehrheit der Grundstücke hat eine Grösse zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1'000 m<sup>2</sup>. Es gibt jedoch auch vereinzelt kleinere oder grössere Grundstücke innerhalb des Perimeters.



### Grünflächenanteil

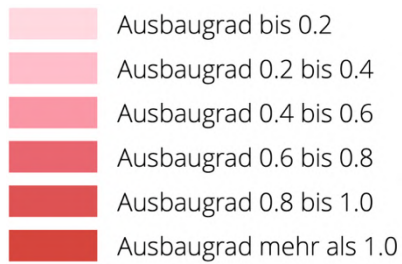


Das Gebiet ist gut durchgrünt und nur einzelne Grundstücke weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf.

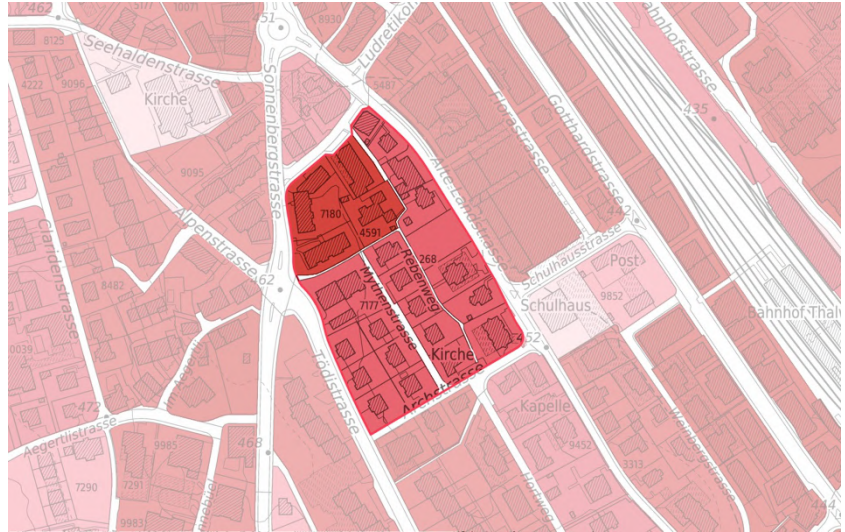




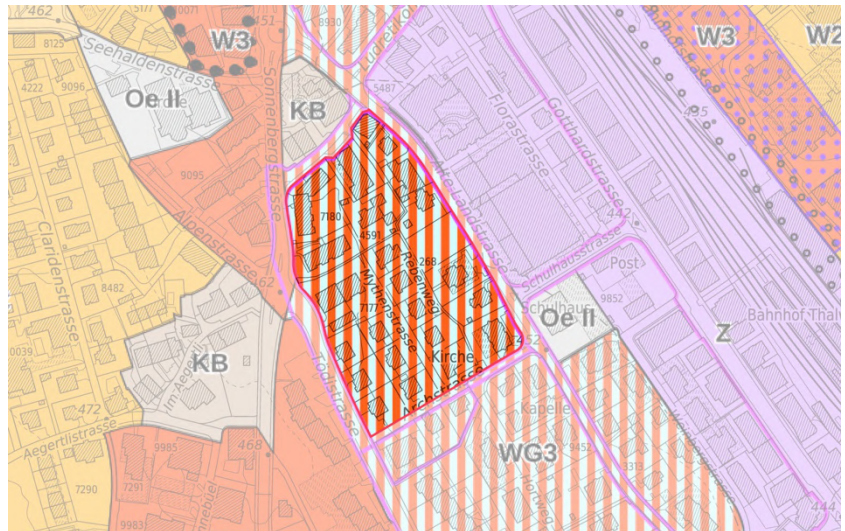
## Ausbaugrad



Insbesondere die neuer überbauten Grundstücke im nordwestlichen Teil weisen einen höheren Ausbaugrad auf.



## Heutige Zonierung: WG3



## Beurteilung

Das Gebiet besticht durch seine identitätsprägenden Bauten welche sich insbesondere noch im südlichen Teil des Perimeters befinden. Im nördlichen Teil hingegen wurde das Gebiet mit grösseren Wohnbauten überbaut. In den letzten Jahren (sowie wohl auch in kommender Zeit) wurden die prägenden Bauten durch Neubauten ersetzt, welche aufgrund der Grundstücksgrössen die freiräumlichen Qualitäten beibehalten. Bei einem Zusammenschluss mehrerer Grundstücke wird diese Körnigkeit, wie bereits im nördlichen Teil, zugunsten grösserer Bauvolumen verloren gehen.

Quartiererhaltungszonen dienen der Wahrung und Erweiterung von Quartieren, die sich durch eine hohe Siedlungsqualität auszeichnen (§ 50 PBG).

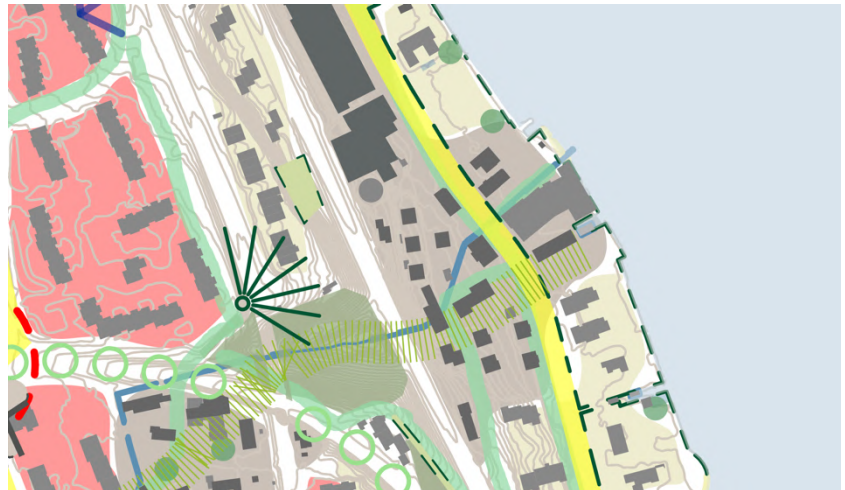
Gestützt auf die durchgeführten Analysen ergibt sich folgendes Bild:

| Gebäudegruppe | Eignung QEZ                                                         |
|---------------|---------------------------------------------------------------------|
| Süd           | Homogene und weitgehend intakte Struktur. Erlass einer QEZ möglich. |
| Nord          | Gewachsene heterogene Struktur. Erlass einer QEZ möglich.           |

## 2.2 Gebiet Bürgerstrasse

### Auszug REK

H Bauen in historischem Kontext, prägende Elemente erhalten, neue Elemente bezugnehmend einordnen



### Orthofoto







### Schwarzplan

Durch den Fussabdruck der Gebäude, welcher gut im Schwarzplan ersichtlich wird, zeigt sich, dass die Gebäude sehr unterschiedliche Grundflächen aufweisen, jedoch eine Vielzahl einen fast quadratischen Fussabdruck aufweist.



### Lucy 3D

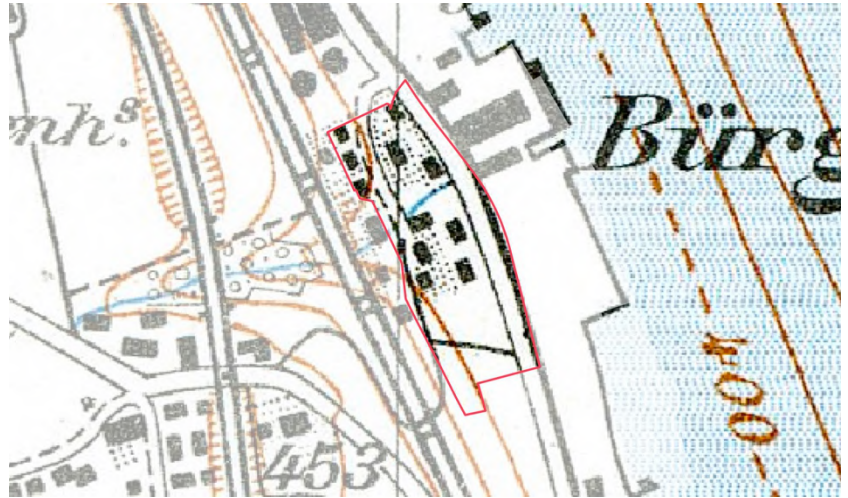
Durch das 3D Modell wird deutlich, dass das Gebiet eher heterogene Baukörper aufweist. Einzig die vier Gebäude in der Mitte des Perimeters weisen eine Ähnlichkeit zueinander auf, was auch durch ihre zeitliche Epoche egschuldet ist.



## Bauliche Entwicklung

Wie auch im Unterkapitel zum Gebäudealter ersichtlich, ist das Gebiet Bürgerstrasse durch eine seit über 100 Jahren prägende Gebäudestruktur gekennzeichnet.

Siegfriedkarte 1930



Alte Landeskarte 1956-1965



## Gebäudealter

- Baujahr bis 1945
- Baujahr 1946 bis 1970
- Baujahr 1971 bis 2000
- Baujahr 2001 bis 2023

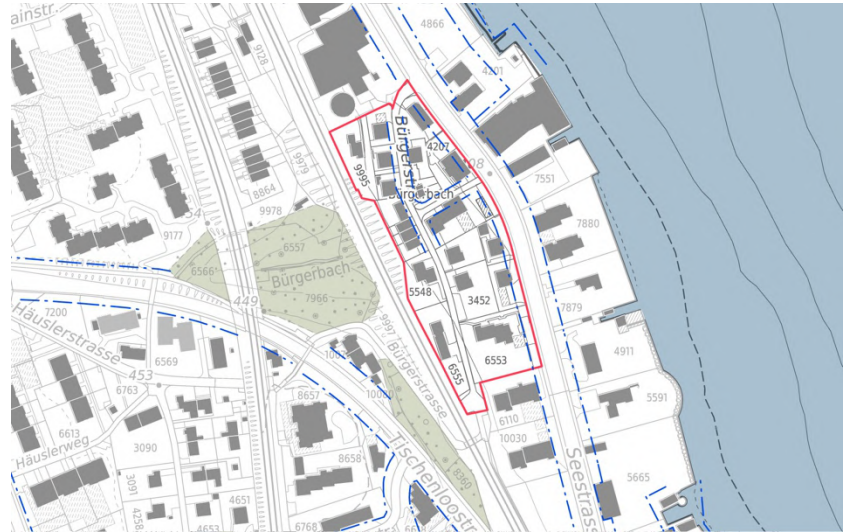
Die Mehrheit der Gebäude wurde bereits vor 1945 erstellt.





## Strassenraumstruktur

Teile des Gebiets sind von Baulinien umgeben.



## Geschossigkeit

Die meisten Gebäude weisen zwei oder drei Vollgeschosse auf.

- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse
- 4 Vollgeschosse
- 5 Vollgeschosse



## Sockelgeschosse

Alle Hauptgebäude weisen ein Sockelgeschoss auf.

- mit Sockelgeschoss
- ohne Sockelgeschoss



## Dachform

- Schrägdach
- Flachdach

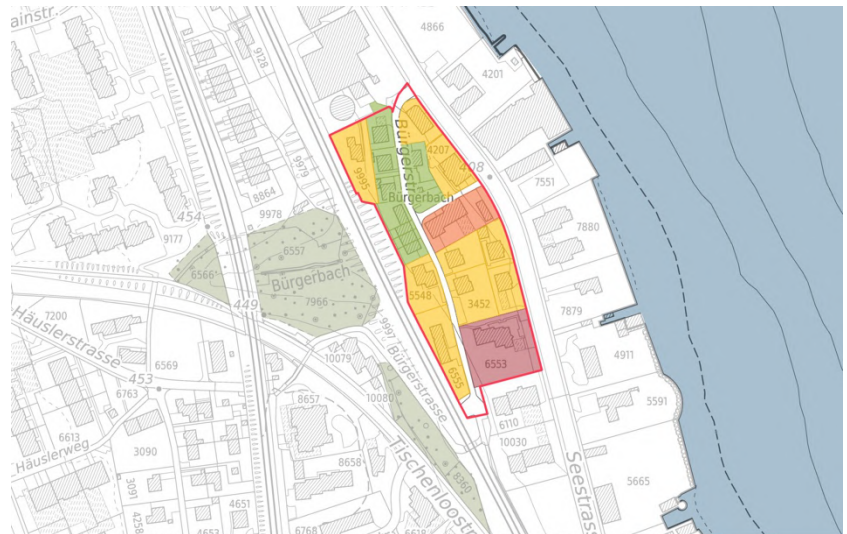
Die Gebäude weisen praktisch alle ein Schrägdach auf. Nur einzelne Anbauten verfügen über ein Flachdach.



## Parzellengrösse

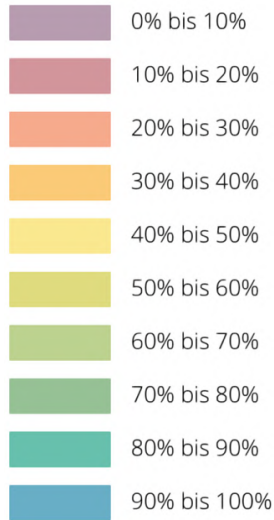
- bis 500 m<sup>2</sup>
- 500 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup>
- 1000 m<sup>2</sup> bis 1500 m<sup>2</sup>
- 1500 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup>
- 2000 m<sup>2</sup> bis 3000 m<sup>2</sup>
- 3000 m<sup>2</sup> und grösser

Die Parzellengrössen weisen eine unterschiedliche Grösse auf. Die kleineren Grundstücke wurden mit den für das Gebiet prägenden Bauten überbaut, wohingegen die grösseren Parzellen auch über Gebäude mit einem grösseren Footprint verfügen.





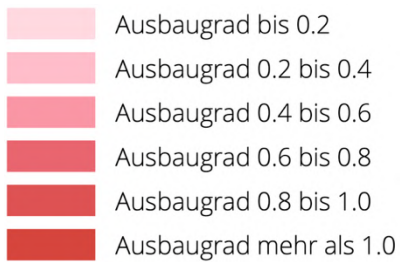
## Grünflächenanteil



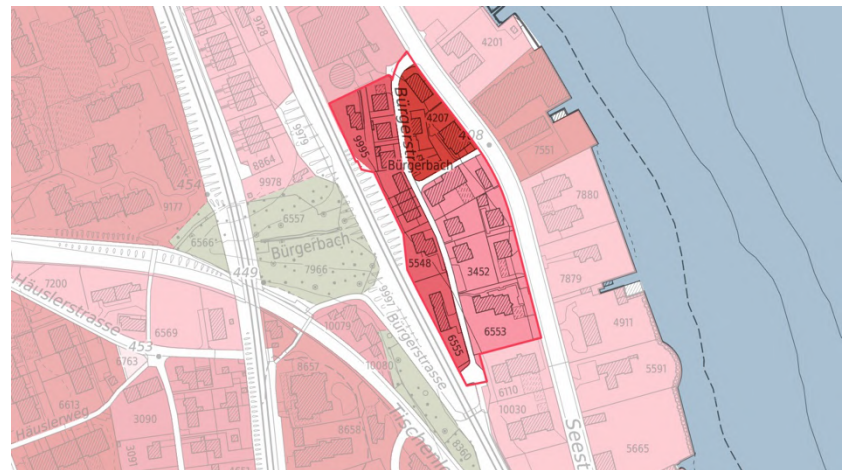
Das südliche Gebiet ist gut durchgrünt, wobei einzelne Grundstücke im nördlichen Teil einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen.



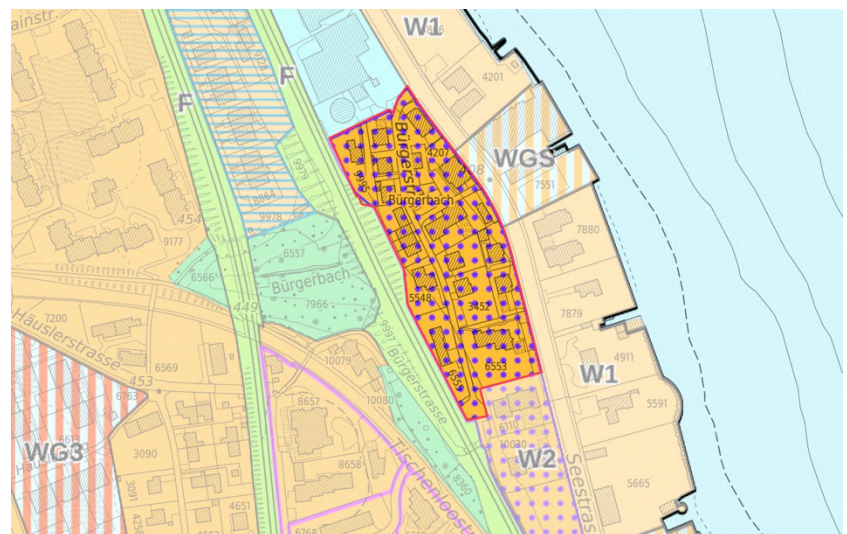
## Ausbaugrad



Insbesondere die Grundstücke im nordwestlichen Teil weisen einen hohen Ausbaugrad auf.



## Heutige Zonierung: W2



## Struktur

Das Gebiet der Bürgerstrasse lässt sich in drei Gebäudegruppen teilen, wobei sich diese durch ihren baulichen Charakter unterscheiden:

- Gebäudegruppe A umfasst eine grossvolumige Fabrikanlage am See, bestehend aus zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden mit markanten Dachformen. Ergänzt wird die Gebäudegruppe durch ein dreigeschossiges Wohngebäude mit einem Quergiebel, das sich an der Seestrasse befindet.
- Gebäudegruppe B besteht aus Stadthäuser, die einen unverstellten Blick auf den See bieten.
- Gebäudegruppe C setzt sich mehrheitlich aus einfachen Wohngebäuden mit einheitlicher Gebäudegrundfläche zusammen, die über zwei Vollgeschosse, einen Gebäudesockel und ein Satteldach verfügen, das quer zum Hang ausgerichtet ist. Ergänzt wird die Gebäudegruppe durch ein markantes Eckgebäude mit räumlichem Bezug zur Bürgerstrasse und Seestrasse, ein historisches Reihenhause parallel zur Bahn sowie ein Bauernhaus mit Ökonomiegebäude, das quer zum Hang angeordnet ist.



## Beurteilung

Quartiererhaltungszonen dienen der Wahrung und Erweiterung von Quartieren, die sich durch eine hohe Siedlungsqualität auszeichnen (§ 50 PBG).

Gestützt auf die durchgeführten Analysen ergibt sich folgendes Bild:

| Gebäudegruppe | Eignung QEZ                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------------------|
| A             | Historisch gewachsene heterogene Struktur. Erlass einer QEZ möglich. |
| B             | Homogene und weitgehend intakte Struktur. Erlass einer QEZ möglich.  |
| C             | Historisch gewachsene heterogene Struktur. Erlass einer QEZ möglich. |



## 2.3 Gebiet Rütiholzstrasse

Auszug REK



Orthofoto



## Schwarzplan

Im Schwarzplan gut erkennbar wird die Durchlässigkeit innerhalb des Perimeters, im Gegensatz zu den Bauten weiter östlich, welche aufgrund von zusammengebauten Garagen praktisch eine Wand gegenüber dem Strassenraum bilden. Weiter wird der immer gleiche Footprint der im westlichen Teil liegenden Gebäude deutlich, welcher sich von den kleineren Einfamilienbauten klar unterscheidet.



## Luucy 3D

Der Blick auf das 3D-Modell verdeutlicht, dass entlang der Rütliwiesenstrasse eine homogene Erscheinung der Gebäude zu erkennen ist. Auch die weiter oben gelegenen Gebäude weisen untereinander eine hohe Ähnlichkeit in Bezug auf ihre volumetrische Erscheinung auf.

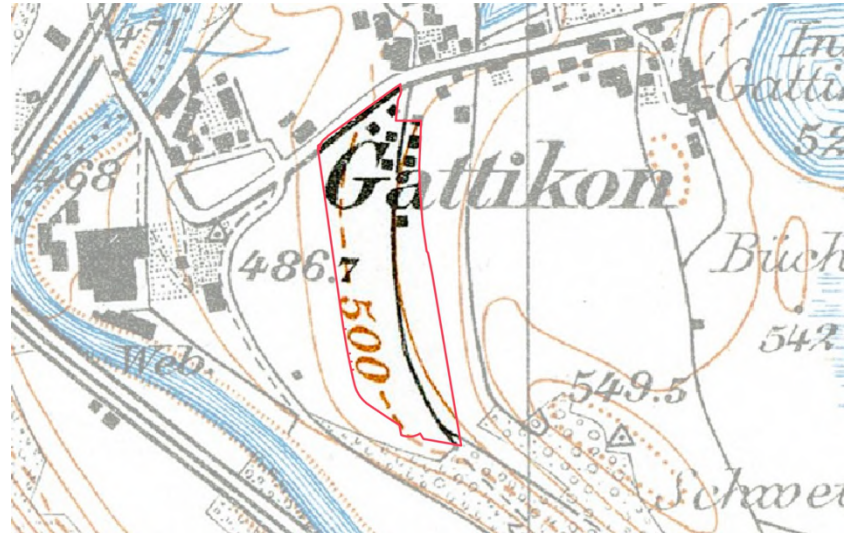




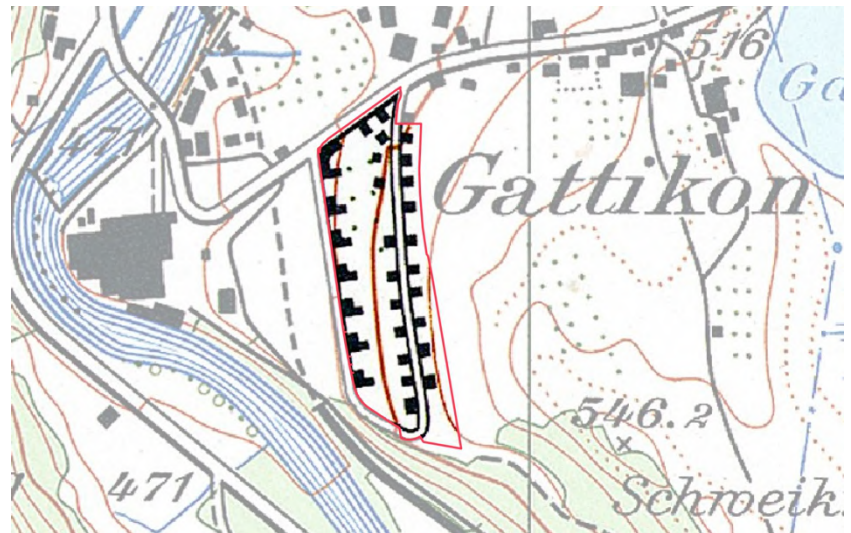
## Bauliche Entwicklung

Im nördlichen Gebiet lassen sich bereits seit 1930 die heutigen baulichen Strukturen erkennen. Bis zum Jahr 1965 wurde das Gebiet kontinuierlich überbaut.

Siegfriedkarte 1930



Alte Landeskarte 1956-1965



## Gebäudealter

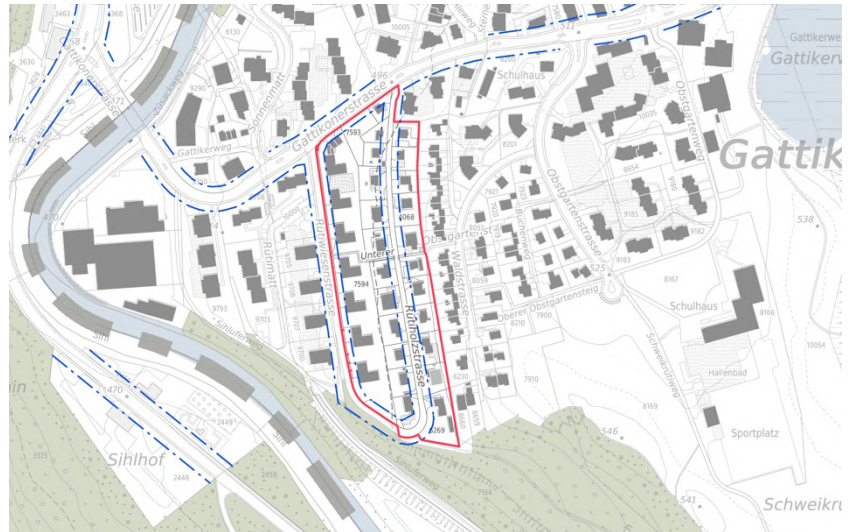
- Baujahr bis 1945
- Baujahr 1946 bis 1970
- Baujahr 1971 bis 2000
- Baujahr 2001 bis 2023

Die Mehrheit der Gebäude wurde zwischen 1946 und 1970 erstellt.



## Strassenraumstruktur

Die Abstände zu den angrenzenden Strassen wird klar durch die vorhandenen Strassenbaulinien definiert.



## Geschossigkeit

Die Gebäude entlang der Rütiwiesenstrasse weisen alle drei Vollgeschosse auf. Die Gebäude entlang der Rütholzstrasse haben zwischen ein und zwei Vollgeschossen.

- 1 Vollgeschoss
- 2 Vollgeschosse
- 3 Vollgeschosse
- 4 Vollgeschosse
- 5 Vollgeschosse





### Sockelgeschosse

- mit Sockelgeschoss
- ohne Sockelgeschoss

Die grosse Mehrheit der Gebäude weist ein Sockelgeschoss auf.



### Dachform

- Schrägdach
- Flachdach

Praktisch alle Gebäude im Gebiet weisen ein Schrägdach auf.



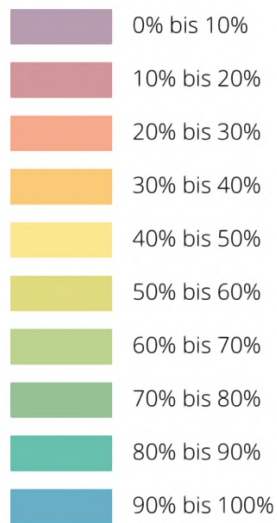
### Parzellengrösse

Die meisten Grundstücke des Gebiets sind zwischen 500 m<sup>2</sup> und 1'000 m<sup>2</sup> gross. Eine Ausnahme bildet die Überbauung Rütliwiesenstrasse, welche sich gesamthaft auf einer Parzelle befindet, welche eine Grösse von über 3'000 m<sup>2</sup> aufweist.

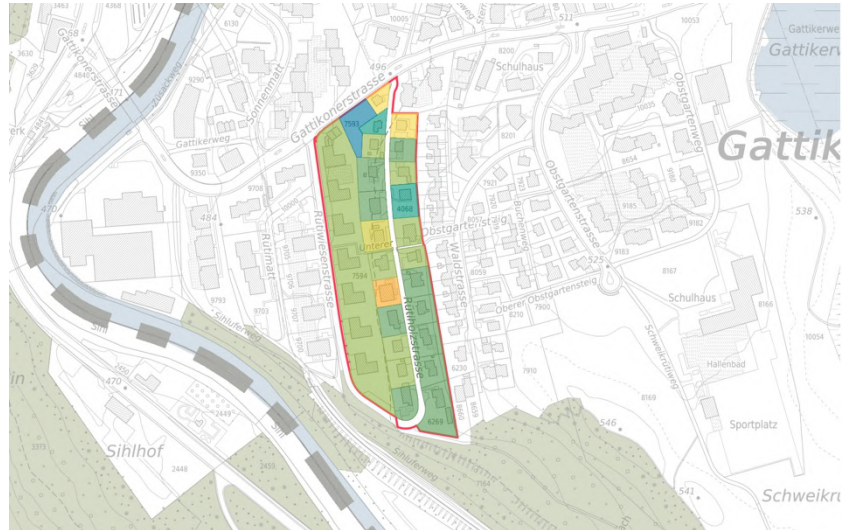
- bis 500 m<sup>2</sup>
- 500 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup>
- 1000 m<sup>2</sup> bis 1500 m<sup>2</sup>
- 1500 m<sup>2</sup> bis 2000 m<sup>2</sup>
- 2000 m<sup>2</sup> bis 3000 m<sup>2</sup>
- 3000 m<sup>2</sup> und grösser



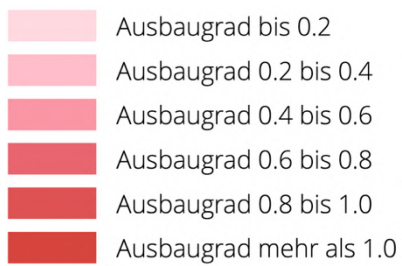
### Grünflächenanteil



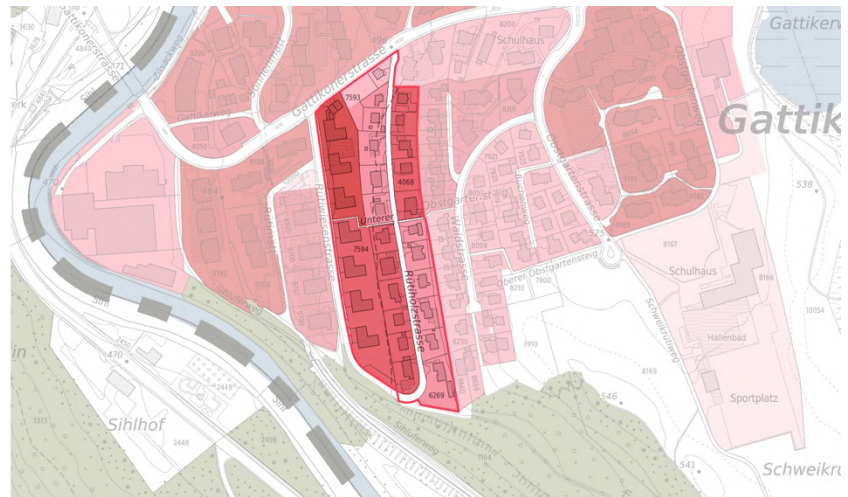
Das gesamte Gebiet weist einen hohen Grünflächenanteil auf.



### Ausbaugrad

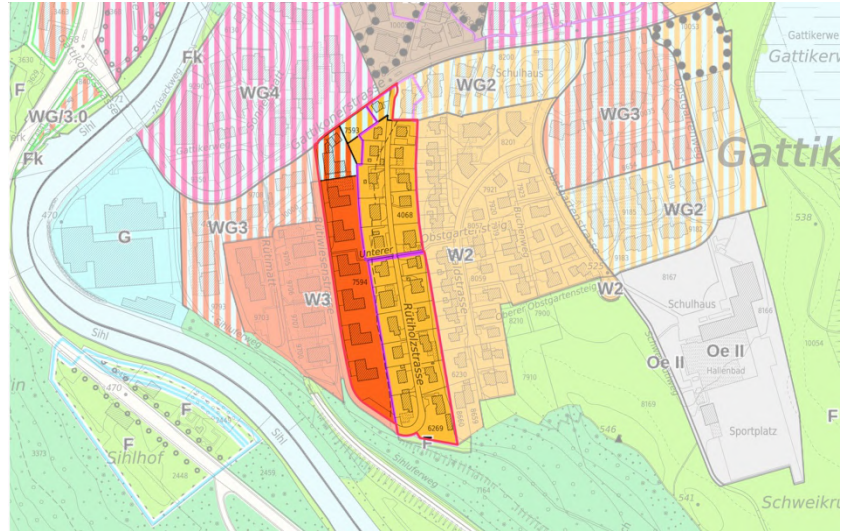


Insbesondere die Grundstücke im westlichen Teil weisen einen hohen Ausbaugrad auf.





### Heutige Zonierung: W2 und W3



### Fazit

Das Gebiet Rüti Holzstrasse wird durch zwei unterschiedliche Bautypen geprägt, welche jeweils einheitliche Merkmale aufweisen. Einerseits sind dies die Gebäude entlang der östlichen Seite der Rütiwiesenstrasse, welche alle den gleichen Typus aufweisen, andererseits die stark durch Einfamilienhäuser mit derselben Körnigkeit geprägte Rüti Holzstrasse.

Chancen: Das Potenzial für die Siedlungsentwicklung nach Innen scheint mit Blick auf den Ausbaugrad insbesondere bei den kleineren Einfamilienhäuser entlang der Rüti Holzstrasse vorhanden zu sein, welche sich gemäss heutigem Zonenplan in der Wohnzone W2 befinden. Die Gebäude entlang der Rüti Holzstrasse, welche sich in der Zone W3 befinden, weisen hingegen einen höheren Ausbaugrad auf.

Risiken: Zusammenschluss der Bauten (durch Garagen), ähnlich wie entlang der Waldstrasse. Damit einhergehend andere Erscheinung des Strassenraums und des Freiraums.

### 3 FAZIT UND EMPFEHLUNG

#### Beurteilung

Quartiererhaltungszonen dienen der Wahrung und Erweiterung von Quartieren, die sich durch eine hohe Siedlungsqualität auszeichnen (§ 50 PBG).

Gestützt auf die durchgeführten Analysen ergibt sich folgendes Bild:

| Gebiet          | Eignung QEZ                                                                                                     |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Mythenstrasse   | Homogene und weitgehend intakte Struktur. QEZ grundsätzlich geeignet.                                           |
| Bürgerstrasse   | Historische gewachsene heterogene Struktur. Erlass einer Kernzone oder QEZ möglich.                             |
| Rütiholzstrasse | Homogene Bebauungsstruktur gebildet aus zwei Bautypen. Erlass einer QEZ ist planerisch nur schwer zu begründen. |

#### Ausblick

Sofern sich die Gemeinde Thalwil für die Quartiere Mythenstrasse und Bürgerstrasse eine Quartiererhaltungszone vorstellen kann, sind in einem nächsten Schritt die spezifischen Zonenvorschriften auszuformulieren. Die QEZ-Vorschriften sollen dabei nicht zu einem Nutzungsverlust für die Grundeigentümerschaften führen. Im Vordergrund einer Spezialregelung stehen präzisere Vorgaben zur Einordnung und Gestaltung von Ersatzbauten und deren Umgebung.